

**POJMOSLOVÍ A ORIGINÁRNÍ VZNIK VLASTNICTVÍ JEDNOTKY V DIKCI  
ZÁK. Č. 72/1994 SB. A ZÁK. Č. 89/2012 SB.**

**TERMINOLOGY AND ORIGINAL FORMATION OF OWNERSHIP OF  
A UNIT WITHIN THE WORDING OF ACT NO. 72/1994 COLL. AND ACT  
NO. 89/2012 COLL.**

(rigorózní práce)

Vypracoval:           Mgr. Erik Zeman

V Praze dne 5. června 2015

## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 5. června 2015

Mgr. Erik Zeman, narozen dne 24.12.1976

Vlastnoruční podpis: \_\_\_\_\_

Obsah:

POJMOSLOVÍ A ORIGINÁRNÍ VZNIK VLASTNICTVÍ JEDNOTKY V DIKCI ZÁK. Č. 72/1994 SB. A ZÁK. Č. 89/2012 SB. ....	1
1. Předmluva .....	7
2. Úvod .....	8
3. Historický a teoretický exkurz .....	10
3.1. Počátky vzniku práva bytového vlastnictví v Evropě .....	10
3.1.1. Antické orientální a středomořské národy .....	10
3.1.2. Římské právo .....	10
3.1.3. Feudalismus .....	11
3.1.4. Kapitalismus .....	12
3.2. Teorie bytového vlastnictví .....	12
3.2.1. Monistická teorie .....	13
3.2.2. Dualistická teorie .....	13
3.2.3. Dualisticko – monistické teorie .....	14
3.2.4. Antivlastnické teorie a jiné teorie .....	14
3.3. Bytové vlastnictví na území České republiky před 1. květnem 1994.....	15
4. Obecné pojetí aktuální úpravy bytového vlastnictví na území České republiky .....	18
4.1. Bytové vlastnictví s účinností ke dni 1. května 1994 .....	18
4.2. Bytové vlastnictví s účinností od 1. ledna 2014.....	19
4.3. Pluralita bytového vlastnictví s účinností od 1. ledna 2014 .....	21
4.3.1. Nežádoucí existence dvou právních úprav .....	22
4.3.2. Výkladové problémy § 3063 NOZ.....	24
4.3.3. Řešení odstranění plurality dvou právních režimů.....	26
4.4. Vývoj bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů .....	31
5. Výkladové problémy některých pojmů bytového vlastnictví.....	35
5.1. Budova / Dům dle ZVB.....	35
5.1.1. Pojem „budova“ vs. „dům“ dle ZVB .....	35
5.1.2. Charakteristika budovy dle ZVB .....	37
5.1.3. Celistvost budovy dle ZVB .....	39
5.1.4. Budova vs. sekce budovy dle ZVB .....	40

5.1.5. Budova / dům dle NOZ.....	42
5.2. Byt a nebytový prostor vs. Jednotka .....	44
5.2.1. Byt, nebytový prostor a jednotka dle ZVB .....	44
5.2.2. Místnost dle ZVB .....	45
5.2.3. Podlahová plocha dle ZVB .....	49
5.2.4. Jednotka dle ZVB .....	53
5.3. Byt, nebytový prostor a jednotka dle NOZ.....	53
5.3.1. Podlahová plocha dle NOZ .....	54
5.3.2. Jednotka dle NOZ .....	56
5.4. Garáž, garážové stání, parkovací plochy .....	58
5.4.1. Garáž, garážové stání a parkovací plochy dle ZVB.....	58
5.4.2. Garáž, garážové stání a parkovací plochy dle NOZ .....	62
5.4.3. Chybějící úprava pro garážová stání a parkovací plochy .....	63
5.5. Společné části (domu) .....	64
5.5.1. Pozitivní vs. negativní vymezení společných částí .....	64
5.5.2. Funkce a význam společných částí.....	66
5.5.3. Společné části jako předmět majetkových práv .....	66
5.5.4. Společné části domu dle ZVB .....	67
5.5.5. Společné části dle NOZ.....	68
5.6. Spoluvlastnické podíly na společných částech (domu) .....	69
5.6.1. Formát vyjádření spoluvlastnického podílu .....	70
5.6.2. Určení velikosti spoluvlastnického podílu dle ZVB .....	70
5.6.3. Určení velikosti spoluvlastnického podílu dle NOZ.....	72
6. Vznik vlastnictví jednotky (originární) .....	74
6.1. Právní důvody originárního vzniku vlastnictví jednotky dle ZVB .....	74
6.1.1. Vznik vlastnictví jednotek z právního úkonu .....	74
6.1.2. Vznik vlastnictví jednotek z rozhodnutí soudu .....	76
6.1.3. Vznik vlastnictví jednotek z právní skutečnosti.....	77
6.2. Právní důvody vzniku vlastnictví jednotky dle NOZ.....	78
6.2.1. Vznik vlastnictví jednotek z právního jednání.....	78
6.2.2. Vznik vlastnictví jednotek z rozhodnutí soudu .....	80
6.2.3. Vznik vlastnictví jednotek z právní skutečnosti.....	81

6.3. Použití ZVB pro originární vznik vlastnictví jednotky po 1.1.2014 .....	81
6.4. Prohlášení vlastníka budovy / Prohlášení .....	82
6.4.1. Základní náležitosti prohlášení dle dikce ZVB / NOZ .....	83
6.4.2. Odklon úpravy NOZ od ZVB zavedené konkretizace vymezení bytu v prohlášení .....	85
6.5. Změna prohlášení .....	86
6.5.1. Změna prohlášení dle ZVB.....	87
6.5.2. Změna prohlášení dle NOZ .....	89
6.5.3. Souhlas oprávněné osoby z věcného práva při změně prohlášení dle NOZ .....	90
6.5.4. Závěrem ke změně prohlášení vlastníka .....	91
6.6. Smlouva o výstavbě .....	93
6.6.1. Smlouva o výstavbě dle ZVB .....	94
6.6.2. Absence právního nástupnictví účastníků smlouvy o výstavbě dle ZVB do 31.12.2013.....	95
6.6.3. Absence právního nástupnictví účastníků smlouvy o výstavbě dle ZVB s účinností od 1.1.2014 .....	97
6.6.4. Smlouva o výstavbě dle NOZ.....	98
6.6.5. Odstranění aplikačních problémů původní úpravy ZVB vyplývající z absence právního nástupnictví účastníků smlouvy o výstavbě .....	99
6.6.6. Změna budoucích jednotek stavěných na základě smlouvy o výstavbě .....	102
6.7. (Ne)Soulad vymezení jednotek se stavebně-právně povolovací dokumentací .....	104
6.8. Okrajově k ochraně nájemce bytu při originálním vzniku vlastnictví jednotky .....	106
7. Závěrem / Resume.....	108
8. Abstrakt / Abstract.....	111
9. Seznam klíčových slov / List of key words .....	112
10. Seznam použitých pramenů.....	113
10.1. Použitá literatura .....	113
10.2. Související použité prameny .....	114
11. Použité zkratky.....	115

12.	Obrazová příloha.....	117
-----	-----------------------	-----

## 1. Předmluva

Otázky bytového vlastnictví byly již mnohokrát rozváděny mnohými autory, a to jak ve své obecné rovině, ale i v rovině konkrétnější. Tato rigorózní práce si neklade za cíl pojednat širším způsobem o problematice práva bytového vlastnictví v českém právním řádu. Naopak jejím zájmem je se v rámci celkové úpravy bytového vlastnictví zaměřit na jednotlivosti, jejichž výklad či aplikace v praxi jsou stále u odborné veřejnosti nejednoznačné.

Bytovým vlastnictvím se pro účely této práce rozumí současně jak vlastnictví bytových, tak i nebytových jednotek. Práce je vedena se zaměřením na právní úpravu od 1. května 1994 dosud. Autor bude v práci analyzovat jednotlivá ujednání úprav bytového vlastnictví obsažených v zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé, vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) s přihlédnutím k jeho zásadním novelám, jakož podstatným prováděcím či souvisejícím předpisům (dále jen „ZVB“) a v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) taktéž s přihlédnutím ke všem podstatným prováděcím či souvisejícím předpisům. Po krátkém historicko-teoretickém exkurzu do dané problematiky se bude autor při své analýze věnovat:

- a) širšímu osvětlení významu jednotlivých právních (legislativních) pojmů;
- b) způsobům originárního vzniku vlastnictví jednotek;

a to vždy s důrazem na možné komplikace při aplikaci jednotlivých ujednání obou právních úprav v praxi.

Autor je advokátem se sídlem v Praze. V rámci své praxe se často setkává s problematikou bytového vlastnictví, a tím i s různými problémy při výkladu jednotlivých částí zákonných úprav bytového vlastnictví, resp. při jejich aplikaci. A proto se v této práci bude věnovat některým postřehům, které nabyt zejména ze zkušeností a poznatků osobně nabytých praxí.

## 2. Úvod

Právo bytového vlastnictví ve svém novodobém pojetí vzniklo na konci první poloviny 90. let minulého století jako důsledek změny chápání role státu při zajišťování bytových potřeb svých občanů. Politická vůle v rámci uvolnění svobody jednotlivých adresátů práva, ale také v rámci zvýšení jejich odpovědnosti vůči sobě samým, vytvořila podmínky pro existenci bytového vlastnictví jako jednoho z nezanedbatelných způsobů zajištění bytových potřeb svých občanů ze strany soukromého sektoru, a to zejména s tím cílem, aby došlo k částečnému a pozvolnému „odstátnění“ funkce zajišťování bytových potřeb a tím k přenesení této funkce do soukromého sektoru, ať už (i) na jednotlivé adresáty bydlení, kteří si byty sami koupí, ale i (ii) prostřednictvím investorů, kteří byty pronajímají. Zároveň se tím otevřela možnost vlastnictví nebytových jednotek, která dříve (myšleno v období od druhé světové války až do počátku devadesátých let minulého století) prakticky neexistovala.

Od počátku druhé poloviny devadesátých let minulého století se tak bytové vlastnictví stalo jedním z důležitých způsobů zajištění bytových potřeb (i) přímo pro vlastníky či (ii) pro jejich nájemce, jakož i jedním z vhodných způsobů investování pro širší veřejnost. Investiční příležitosti se tak otevřely (i) developerům (vlastník jednotky, který jednotky připraví k dalšímu prodeji) a/nebo (ii) investorům (vlastník jednotky, který jednotky drží ve vlastnictví k následnému pronajímání) a/nebo (iii) dalším podnikatelům, kteří jednotky užívají za účelem svého podnikání. Zároveň se otevřely možnosti privatizace státního a obecního bytového fondu

Jednotliví developeři (ať už lokálního či národního či dokonce nadnárodního rozsahu) v České republice masivním způsobem zahájili přeměnu původních bytových domů na domy s jednotkami, ale zejména pak výstavbu nových domů s jednotkami.

Stejně tak se zachovalo mnoho státních organizací, obcí a bytových družstev, které „privatizovali“<sup>1</sup> své bytové fondy převodem bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců.

Ke dni 26. března 2011 je dle dostupných statistických údajů vedeno na území České republiky více jak 820.000 bytových jednotek z celkového počtu

---

<sup>1</sup> „Privatizací“ bytového fondu není myšlen přechod majetku státu do vlastnictví obcí dle zákona č. 172/1991 Sb., ale až následný převod z obcí na jednotlivé právnické a fyzické osoby (zpravidla nájemníky bytů a nebytových prostor)



4.104.635 obydlených bytů a rodinných domů<sup>2</sup>. Zároveň ke konci roku 2011 bylo evidováno Českým statistickým úřadem 1.199.346 bytových jednotek ve správě 52.672 společenství vlastníků jednotek<sup>3</sup>. Ačkoli se nejedná o údaj reálného počtu bytových a nebytových jednotek jako samostatných věcí zapsaných v katastru nemovitostí České republiky a zároveň tento údaj nic neříká o počtu vlastníků jednotek<sup>4</sup>, je zřejmé, že právo bytového vlastnictví se dotýká nezanedbatelné části adresátů práva na území České republiky. Tento fakt by měl být pro zákonodárce určujícím faktorem k tomu, aby právo bytového vlastnictví bylo v rámci svého výkladu a aplikace jednoduché a srozumitelné i pro širší veřejnost. Tomu tak bohužel dle autora práce za úpravy před 1. lednem 2014 nebylo a ani za dosavadní právní úpravy není.

**Autor se tedy bude snažit v této práci tvrzené výkladové a aplikační problémy vyhledat, označit je a následně analyzovat, zda byly rekodifikací s účinností od 1. ledna 2014 odstraněny (případně naopak spíše prohloubeny), a závěrem navrhnout změny *de lege ferenda*, které by mohly být i návodem pro zákonodárce k jejich odstranění.**

---

<sup>2</sup> Údaje o počtu bytů vychází ze zdrojů Českého statistického úřadu zveřejněných na [www.czso.cz](http://www.czso.cz), tak jak byly získány při Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Údaje jsou součástí tabulky č. 800 *Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu, počtu obytných místností, obytné a celkové plochy v m<sup>2</sup> a počtu bydlících osob podle složení bytové a hospodařící domácnosti a počtu osob v bytě a podle druhu domu*, když přesně je zde uvedeno bytových jednotek v osobním vlastnictví 824.076 ks. Jedná se pouze o údaje o obydlených domácnostech, které mají jejich uživatelé ve vlastnictví (nejsou zde zahrnuty bytové jednotky pronajaté, neužívané a nebytové jednotky). Tedy je zřejmé, že reálný počet bytových a nebytových jednotek zapsaných do Katastru nemovitostí České republiky je vyšší než údaj zjištěný ČSÚ.

<sup>3</sup> Údaje o počtu společenství vlastníků jednotek a počtu bytů vychází zdrojů Českého statistického úřadu zveřejněných na [www.czso.cz](http://www.czso.cz) v sekci *Počet bytových družstev a společenství vlastníků jednotek v letech 2002 – 2011 v členění podle krajů (NUTS3) a dále podle okresů (LAU1)*, Tab. 7 *Společenství vlastníků jednotek a počet bytů podle velikostních kategorií v roce 2011*.

<sup>4</sup> Český zeměměřičský a katastrální úřad žádné statistiky o počtu nemovitostí, resp. pro náš případ přesněji o počtu jednotek zapsaných v katastru nemovitostí České republiky nezveřejňuje.

### **3. Historický a teoretický exkurz**

#### **3.1. Počátky vzniku práva bytového vlastnictví v Evropě**

Jak uvádí ve své rozsáhlé publikaci uznávaný odborník na bytové právo Štefan Luby, zmínky o existenci vlastnictví bytů lze dle jednotlivých názorů historiků nalézt již v antických orientálních městech a městech středomořských národů, jakož dále v právu římském, a to i přes to, že sám Štefan Luby o pravdivosti a ucelenosti takových zmínek o bytovém právu v některých obdobích pochybuje<sup>5</sup>. Naopak v dobách feudalismu má bytové právo své místo v právních řádech na jednotlivých územích Evropy nesporně.

##### **3.1.1. Antické orientální a středomořské národy**

Městská osídlení v obdobích antiky trpěla nedostatkem místa v rovině horizontální, když města byla limitovaná v rámci svých území zejména vytvořenými obrannými valy, hradbami a opevněními. Tato skutečnost vyvolala nutnost výstavby obydlí směrem vertikálním, tedy do výšky, když počaly vznikat stavby „věžových domů“, v rámci kterých byla uspokojována potřeba obydlí jak místních obyvatel, tak i přibývajících přistěhovalců. U těchto staveb docházelo k dělení na jednotlivé separované části, stejně jako tomu je u bytů. Štefan Luby uvádí, že v některých pramenech lze nalézt zmínky o bytech a poschodích, tyto však byly zpravidla pronajímány a pouze v některých případech snad s nimi bylo nakládáno i způsobem připomínajícím prodej a koupi. Jak však Štefan Luby uzavírá, není dle jeho názoru možné se z dostupných pramenů domnívat, že by v daných dobách mohlo jít o existenci vlastnictví poschodí nebo bytů v orientálních městech. Totéž platí o antickém Řecku<sup>6</sup>.

##### **3.1.2. Římské právo**

U římského práva se dle Štefana Lubyho již o bytech jako separovaných jednotkách v rámci domů nachází v pramenech zmínek vícero. Bytové jednotky se tehdy nazývaly „*insulae*“. Avšak žádné prameny nepotvrzují existenci institutu vlastnictví *insulae* a s ohledem na základní zásadu uznávanou v římském právu „*supreficies solo cedit*“ je dle něj zřejmé, že

---

<sup>5</sup> Luby, Š., Vlastnictvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 11 – 18.

<sup>6</sup> Luby, Š., op.cit. 5, s 13 .

takové vlastnictví bylo přímo vyloučeno. Tedy Štefan Luby ve svém závěru k době římského práva uvádí, že ani v římském právu se vlastnictví bytů nedoložilo. Zde pak lze uvažovat o jiných, však podobných institutech věcných (absolutních) práv k bytu, které lze například nalézt v době justiniánského práva počínaje 6. st. n.l. Nejednalo se o vlastnictví jako takové, ale o právo užívat byt prostřednictvím „omezeného právního panství“<sup>7</sup>, neboli řečeno v novodobé právní terminologii prostřednictvím „věcného práva k cizí věci“. Ačkoli nelze tento institut postavit na roveň vlastnictví, je nutné si uvědomit, že šlo o institut, který při platnosti zásady „superficies solo cedit“ dal uživateli nazývanému jako „*usarius*“ k *insulae* jako věci „*sui generis*“ právo s ním nakládat způsobem vyšším než byl nájem. Tímto institutem byla služebnost nazývaná „*Habitatio*“. *Habitatio* bylo zřizováno dokonce v takovém rozsahu, že bylo možné *insulae* nejen užívat pro sebe, ale i dále jej pronajímat<sup>8</sup>. Právo *habitatio* bylo pravděpodobně možné i převádět na třetí osoby. V tomto směru lze pak uzavřít, že i bez doložení existence přímého vlastnictví bytů v římském právu existoval institut samotnému vlastnictví bytů velmi blízký. Úpadkem Západořímské říše se absolutní práva k bytu postupně vytratila z evropského právního povědomí a jejich obnova přišla až s nástupem recepce římského práva v období feudalismu.

### 3.1.3. Feudalismus

Právní úprava bytového vlastnictví se v období feudalismu objevuje hned na několika územích Evropy. Svůj základ přináší zejména kvůli prolomení superficiální zásady, když vlastnictví stavby je nejen oddělitelné od vlastnictví pozemku, ale tehdejší právo připouští i dělení samotných staveb (domů). Dostupné prameny hovoří o bytovém vlastnictví na území Švýcarska, Francie, Německa, Rakousko-Uherska. Zde je nutné uvést, že předmětem vlastnictví pak nebyly již jen byty, ale také (v dnešní terminologii řečené) nebytové prostory. Dělení staveb došlo dokonce do takových krajností, že bylo možné vlastnit i divadelní lóže či místo (lavici) v kostele<sup>9</sup>. V této době se také již máme možnost setkat s odlišnými způsoby řešení bytového vlastnictví, když:

---

<sup>7</sup> Kinc, J., Urfus, V., Římské právo, 1. vydání. Edice Učebnice. Praha: Panorama, nakladatelství a vydavatelství, 1990. s. 241.

<sup>8</sup> Kinc, J., Urfus, V., op.cit. v pozn. 6, s. 249.

<sup>9</sup> Luby, Š., op.cit. 5, s. 19 – 27.

- (i) byt vystupuje jako hlavní předmět vlastnictví a s ním může být akcesoricky spojené spoluvlastnictví společných částí domu; nebo naopak
- (ii) jinde převažuje spoluvlastnictví domu jako celku s odvozeným právem k užívání konkrétního bytu; a v některých stále zůstává
- (iii) právo nakládání s bytem spíše formou služebností, jako v případě římského institutu „Habitatio“.

### 3.1.4. Kapitalismus

S nástupem kapitalismu se bytové vlastnictví jako běžný institut práva z právních řádů postupně vytrácí, neboť v tomto historickém období je vlastnictví bytů považováno za feudální přežitek<sup>10</sup>. Kapitalismus se sebou přináší rozmach měst nad rámec původních hradeb a opevnění. Tím přináší v rovině horizontální zvětšení prostoru pro umístění staveb a opět se v rámci recepce římského práva v tomto směru uplatňuje zásada „*superficies solo cedit*“. Ačkoli tuto zásadu ne všechny právní řády posuzují jako neslučitelnou s vlastnictvím bytů, ze společensko-ekonomických zájmů zjevně došlo k upřednostnění nájemního bydlení před institutem vlastnictvím bytů jako způsobem zajištění bytových potřeb. Tento stav v evropských zemích přetrvával až do počátku 20. století, kdy se otázky bytových potřeb staly převážně sociálně-politickým tématem. Jednotlivé právní řády (či spíše politické elity tehdejších států) se následně s otázkou novodobě pojímané politiky bydlení vypořádávaly způsobem, který odpovídal aktuálnímu politickému zřízení daného státu. V tomto směru autor již nehledal další prameny pro historický exkurs a zároveň nečerpá ani z rozsáhlé a zcela jistě kvalitní práce Štefana Lubyho<sup>11</sup>, neboť Štefan Luby se při hodnocení období 20. století nechává zásadně ovlivňovat socialistickými tendencemi, jež jsou ve vztahu k dnešním standardům demokratického soužití neakceptovatelné.

### 3.2. Teorie bytového vlastnictví

Pro další výklad existence vlastnictví bytů na území Čech a Slovenska v novodobé historii (tj. po 2. světové válce) je pro posouzení odlišnosti právních úprav v jednotlivých obdobích vhodné provést krátký teoretický exkurs do jednotlivých teorií vlastnictví bytů, jejichž typologii přehledně shrnul

<sup>10</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.2., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2002. s. VII. Předmluva k prvnímu vydání.

<sup>11</sup> Luby, Š., op. cit. 5.

Luby, Š.<sup>12</sup>, a která zůstává stále akceptována. Níže uvedené teorie (vyjma specifických teorií ad 3.2.4.), u kterých lze mluvit o vlastnictví bytů pouze s jistou mírou nadsázky, mají však vždy jeden společný základ, a to nerozlučitelnost práv k bytu a práv k domu (případně souvisejícímu pozemku). Zároveň je vhodné připomenout, že se v reálné praxi nesetkáme s institutem vlastnictví bytů v čisté podobě té které teorie, ale spíše s mutacemi uváděných teorií, které však ve svém pojetí vždy sledují převážně tendence dané teorie.

### 3.2.1. Monistická teorie

Monistická teorie vlastnictví bytu vychází ze základní myšlenky, že předmět vlastnictví je pouze a výlučně jeden. Tedy existuje pouze byt nebo dům, tj. nikdy neexistují tyto dva pojmy v právním slova smyslu společně vedle sebe. Tato teorie má dvě koncepce, jejichž rozlišovacím znakem, je odlišnost akceptovaného předmětu vlastnictví.

- a) V první koncepci, tzv. **spoluvlastnické koncepci**, je předmětem vlastnictví, resp. správněji spoluvlastnictví dům, tj. byt jako předmět vlastnictví neexistuje. V této koncepci je veškerý zájem směřován k domu jako celku. Byt je pouze částí domu, a spoluvlastnictví domu určuje právo k užívání konkrétního bytu, které je od spoluvlastnictví domu odvozeno.
- b) Druhá koncepce, tzv. **koncepce vlastnictví bytu**, naopak vychází z premisy, kdy dům v rámci rozdělení na byty právně zcela zaniká, v rámci vlastnických vztahů neexistuje a veškerá práva, jakož i veškeré povinnosti týkající se existence domu jako stavby a jeho správy, jsou odvozena od vlastnictví bytu. Byt je tedy jediným předmětem vlastnického práva.

### 3.2.2. Dualistická teorie

Dualistická teorie na rozdíl od monistické teorie uznává existenci dvou předmětů vlastnického / spoluvlastnického práva, tedy vlastnictví bytu i spoluvlastnictví domu, resp. jeho společných částí, vedle sebe současně. V této teorii se opět setkáváme s dalším dělením na dvě koncepce, jejichž rozlišnost je daná tím, který z předmětů vlastnictví / spoluvlastnictví je předmětem hlavním, a který pouze předmětem vedlejším (akcesorickým). Tyto koncepce jsou stejně jako u monistické teorie děleny takto:

---

<sup>12</sup> Luby, Š., op. cit 5, s. 198 – 211.

- c) **Koncepce spoluvlastnická** vychází z předpokladu, že hlavním předmětem spoluvlastnictví je dům a od tohoto spoluvlastnického práva k domu je odvozeno vlastnictví bytu<sup>13</sup>; a
- d) **Koncepce vlastnictví bytu** pak vychází z opačného pohledu na věc, tedy hlavním předmětem vlastnictví je byt a spoluvlastnictví domu je odvozeno od vlastnictví bytu.

### 3.2.3. Dualisticko – monistické teorie

Propojením myšlenky, kdy vedle sebe existují dva hlavní předměty vlastnictví tj. byt a dům, vznikají i další teorie, které jsou kombinací teorií dualistické a monistické. Jejich premisou je nerozlučitelnost obou práv takových způsobem, že se vytváří vlastnické právo sui generis, které v jednom právním institutu zastřešuje veškerý souhrn práv a povinností spojených s vlastnictvím bytu. Tyto teorie zahrnují například (i) kolektivní vlastnictví, kdy dům je ve vlastnictví jednoho kolektivu, který nemá právní subjektivitu a vlastnictví bytu vychází z členství v takovém kolektivu, nebo také (ii) spoluvlastnictví budovy, které však není založeno na principu podílového spoluvlastnictví, ale naopak na principu spoluvlastnictví dílčího, kdy každý ze spoluvlastníků vlastní přesně určenou část domu.

### 3.2.4. Antivlastnické teorie a jiné teorie

Vedle shora uvedených teorií, které všechny připouštějí alespoň vlastnictví bytu či spoluvlastnictví domu (či obojí vedle sebe), nelze dle Štefana Lubyho zahrnout i existenci dalších teorií, které bytové vlastnictví zcela popírají (proto pojem antivlastnické), a to:

- a) v prvním případě proto, že neumožňují dům dělit a zároveň nepřiznávají bytu statut věci; nebo
- b) v druhém případě proto, že věcná práva k bytu jsou tak zásadním způsobem omezena, že nelze již v rozsahu standardního pojetí vlastnictví považovat takové právo za vlastnictví.

Antivlastnické teorie, jakož i případné další jiné teorie, které jsou založeny na možných kombinacích jednotlivých právních institutů, tak aby zajistily sledovaný záměr nakládat s bytem a užívat jej v rozsahu obdobném, či

---

<sup>13</sup> Dualistická teorie na bázi spoluvlastnické koncepce tvoří základ principů bytového spoluvlastnictví v právním řádu České republiky od účinnosti ZVB až dosud.

přibližujícím se k institutu vlastnictví<sup>14</sup>, nejsou již pro další výklad potřebné, a proto se jimi autor dále nezabývá.

### **3.3. Bytové vlastnictví na území České republiky před 1. květnem 1994**

Novodobá právní úprava bytového vlastnictví na území České republiky, resp. na území tehdejší Československé socialistické republiky a poté Československé federativní republiky, byla ustanovena zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů (dále jen „ZOV“). Koncepte ZOV byla založena na monistické teorii (s použitím koncepte vlastnictví bytu (viz b) shora), kdy byt jako předmět vlastnictví existoval jako jediný dům, resp. jeho společné části nebyly předmětem vlastnictví či spoluvlastnictví náležejícímu k bytu. Dům se tak právně bez dalšího vytratil, ačkoli jeho reálná existence samozřejmě nepominula. Tato koncepte vycházela zejména ze skutečnosti, že bytový dům nebyl dle § 127 OZ ve znění platném do 31.12.1991 předmětem osobního či snad soukromého vlastnictví a byl součástí tzv. socialistického společenského vlastnictví. Již tento fakt zcela jasně předpokládal, že jediné co bylo předmětem soukromoprávních vztahů jako takových, mohl být samotný byt, který byl k tomuto účelu vyčleněn jako část věci (domu) ve vlastnictví socialistickém společenském. Koncepte ZOV byla postavena na těchto základech:

- a) Byt byl v zákonných limitech specifikován jako věc. To umožňovala úprava § 2 ZOV, která jej ustanovila jako předmět osobního vlastnictví;
- b) Úprava ZOV se nevztahovala na všechny byty a jejich okruh byl ZOV přesně vymezen. Bytem byl byt pro účely ZOV pouze, pokud byl k tomuto účelu vymezen dle dikce § 12 ZOV, tj. byl-li zřízen v rámci výstavby domu občany na základě písemné smlouvy stavebníků, nebo dle dikce § 14 ZOV, tj. byl-li převeden ze státního socialistického vlastnictví<sup>15</sup>;
- c) Vlastnosti bytu byly omezeny v rozsahu jeho velikosti a rozložení<sup>16</sup>;

---

<sup>14</sup> Jedná se například o triální koncepci, která kromě existence bytu a domu zároveň přiznává spoluvlastnictví společných zdí, anebo koncepci vlastnictví bytu spojené se služebností, atd. (viz Petr, P. Vlastnictví bytů v Evropě. Brno: Sokrates, 2013, s. 49 – 51).

<sup>15</sup> Zde je zajímavostí § 14 ZOV, který stanovil, že byt do osobního vlastnictví může být převeden pouze, jsou-li převedeny všechny ostatní byty v domě. Tím zákonodárce sledoval jednotnost hospodaření s domem, když požadoval, aby všichni uživatelé domu hospodařili s domem v režimu ZOV. Toto ustanovení bylo zrušeno novelizací zákonem č. 30/1978 Sb.

<sup>16</sup> § 6 ZOV ve spojení s § 38 zák. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, když byt v osobním vlastnictví (stejně jako rodinný domek) nemohl mít více jak 5 obytných místností (vyjímaje

- d) Vlastníkem bytu mohla být jen fyzická osoba – občan<sup>17</sup>;
- e) Každý mohl vlastnit v osobním vlastnictví pouze jeden byt;
- f) Společné části domu (nikoli však domu jako věci) byly ve spoluvlastnictví vlastníků bytů s podílem odpovídajícím poměru plochy bytu k celkové ploše všech bytů. Ačkoli tato úprava může připomínat úpravu ZVB, není tomu zdaleka tak, neboť například podíly nebyly určující při hlasování, když každý vlastník (po novele zákonem č. 30/1978 Sb. „každý byt“) měl jeden hlas o stejné váze;
- g) K převodům bytu bylo zapotřebí vyjádření národního výboru, zda nemá k takovému převodu nějaké námitky;
- h) Nakládání s domem bylo vždy ve své podstatě podmíněno souhlasem národního výboru, který bděl nad dodržováním zásad socialistického vlastnictví.

Shora uvedené základy osobního vlastnictví ve svém důsledku přinesly velmi omezené použití daného institutu, který nakonec nebyl nikterak hojně využíván. Omezené použití osobního vlastnictví bylo způsobeno zároveň paralelně existujícím a zjevně v praxi konkurujícím institutem zvýhodněného užívání bytu formou osobního užívání dle § 152 a násl. OZ, které bylo ustanoveno v československém právním řádu s účinností OZ v původním znění a zrušeno až novelizací zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) přijatou zákonem č. 509/1991 Sb. Osobní užívání bytu bylo na rozdíl od dnešního pojetí nájmu natolik silné v ochraně práv uživatele bytu, že se ve své podstatě pro účely uživatele bytu vyrovnalo osobnímu vlastnictví. Konkurenceschopnost osobního užívání bytu vůči osobnímu vlastnictví bytu byla dána chápáním obou institutů v rozsahu poskytované ochrany oprávněného uživatele bytu, když osobní užívání bytu:

- a) bylo časově neomezené a ze strany vlastníka domu prakticky (bez existence zásadních výpovědních důvodů) nevypověditelné<sup>18</sup>; a
- b) bylo v reálné praxi dědičné<sup>19</sup>; a v neposlední řadě
- c) se s ním obchodovalo (zejména pak na „černém“ trhu) v podstatě stejně jako s byty v osobním vlastnictvím. V tomto směru je nutné upozornit na to, že i převod osobního vlastnictví byl podmíněn (v praxi stejně jako převod osobního užívání) souhlasem tehdejších národních výborů.

---

kuchyni), ledaže i při větším počtu místností nepřesahoval výměru 120 m<sup>2</sup>, včetně výměry obytné kuchyně nad 12 m<sup>2</sup>.

<sup>17</sup> Vlastnictví právnické osoby připouští teprve úprava zák. č. 509/1991 Sb., kterou byl implementován do OZ § 872 odst. 8 s účinností od 1.1.1992.

<sup>18</sup> §§ 184 a 185 OZ ve znění od účinnosti OZ do novelizace zák. č. 509/1991 Sb.

<sup>19</sup> §§ 179 a násl. OZ ve znění od účinnosti OZ do novelizace zák. č. 509/1991 Sb.



Z uvedeného je zřejmé, že ZOVB, ačkoli přinesl první ucelenou koncepci bytového vlastnictví, byl spíše jakýmsi „kvazi“ konceptem, který byl při chápání bytového vlastnictví v dnešním slova smyslu ve své podstatě „přidušen“ dobovou ideologií socialismu. Jeho další existence po roce 1989 již nebyla myslitelná, a proto se zákonodárce přiklonil ke koncepci nové, jež byla do praxe uvedena s účinností ZVB.

V neposlední řadě je nutné zmínit ještě jednu důležitou odlišnost ZOVB od úpravy stanovené ZVB, a to že ZOVB se nevztahoval na nebytové prostory (vyjma garáží a ateliérů).

Bližší inspiraci autor pro tuto práci ani v historických obdobích ad 3.1, ale ani v koncepci česko/slovenského bytového práva před účinností ZVB nehledá, neboť jak již bylo rozvedeno v úvodu této práce, není cílem práce provést široký exkurz do institutu bytového vlastnictví a zabývat se kořeny jeho vzniku nebo koncepcemi bytového vlastnictví v právní teorii, ale naopak zabývat se aktuálními jednotlivostmi českého právního řádu, které v rámci právní úpravy bytového vlastnictví vznikaly a/nebo vznikají při jejím výkladu a/nebo aplikaci počínaje účinností ZBV až dosud.

## **4. Obecné pojetí aktuální úpravy bytového vlastnictví na území České republiky<sup>20</sup>**

### **4.1. Bytové vlastnictví s účinností ke dni 1. května 1994**

Počínaje účinností ZVB lze definitivně mluvit o existenci vlastnictví bytu ve smyslu absolutního věcného práva k věci, když dochází k pluralitě spoluvlastnictví společných částí budovy (případně pozemku pod budovou a funkčně spojeného pozemku) a vlastnictví bytu (jako samostatné jednotky), jež je ve smyslu úpravy § 118 odst. 2 OZ ve znění novelizace provedené zákonem č. 509/1991 Sb. samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Koncepce plurality spoluvlastnictví domu a vlastnictví bytu použitá v ZVB vychází z dualistické teorie, která ve svém pojetí udržuje vlastnictví domu i bytu paralelně vedle sebe. Zákonodárce pak využil úzké propojenosti domu a bytu, resp. zřídil akcesorický vztah spoluvlastnictví domu s vlastnictvím bytu (§ 8 odst. 1 ZVB). Zároveň do této koncepce zahrnul i pozemek pod domem, případně funkčně spojený pozemek s domem, je-li ve vlastnictví stejného vlastníka jako budova (§ 21 ZVB).

Využití dualistické teorie (ve formě spoluvlastnické koncepce) se v praxi nejspíše osvědčilo, i když samotná právní úprava ZVB se sebou od počátku nesla mnohé neduhy. Ty se záhy při aplikaci ZVB v praxi ukázaly.

ZVB díky tomu prošel četnou novelizací. Většina novelizací ZVB měla pouze charakter změn vyvolaných novelizacemi jiných nepřímo souvisejících právních předpisů. Nebylo tomu tak však zejména u novel uvedených pod písm. c) a e) níže, které naopak zasáhly do podstaty tehdejší právní úpravy zásadním způsobem, ani tyto však nezasáhly institut způsobem, který by změnil koncept dualistické teorie.

Krátký výtah některých důležitých novelizací následuje:

- a) Nález Ústavního soudu ČR č. 280/1996 Sb. (zrušení § 22 odst. 4 o převodu ozbrojených složek);
- b) Zákon č. 97/1999 Sb. (novelizace speciálních ustanovení ZVB, jakož i dalších souvisejících zákonů v rámci úpravy vypořádacího podílu nabyvatele jednotky u družstev specifikovaných v § 23 odst. 2 ZVB);

---

<sup>20</sup> Pokud v této práci (počínaje částí 4 dále) autor používá pojem byt, aniž by bylo jednoznačně určeno, se jedná o byt ve smyslu jednotky určené k bydlení, pak platí, že hovoří souhrnně o bytu i nebytovém prostoru, případně jednotce.

- c) Zákon č. 103/2000 Sb. (zásadní novela, která se sebou mimo jiné přinesla komplexní úpravu povinného vzniku SVJ jako právnické osoby);
- d) Zákon č. 229/2001 Sb. (ustanovená povinnost převést z vlastnictví bytového družstva pozemek do vlastnictví vlastníků jednotek, byl-li pozemek družstvu bezplatně převeden z majetku České republiky);
- e) Zákon č. 451/2001 Sb. (zpřesnění novelizace úpravy SVJ)
- f) Zákon č. 320/2002 Sb. (novela § 22 odst. 5 ZVB)
- g) Zákon č. 437/2003 Sb. (změna vedení účetnictví v SVJ, byla zrušena možnost vést jednoduché účetnictví);
- h) Zákon č. 171/2005 Sb. (novelizace ujednání o kvalifikovaných většinách při hlasování shromáždění SVJ v rámci úprav společných částí domu (§11 odst. 5 ZVB));
- i) Zákon č. 345/2009 Sb. – doplnění nových lhůt pro uzavření smlouvy o povinném převodu družstevního bytu.

Z uvedeného demonstrativního výčtu novel je zřejmé, že do věcné podstaty úpravy některých částí ZVB zasáhly hlavně jeho novelizace zák. č. 103/2000 Sb. (s účinností ke dni 1. července 2000) a zák. č. 451/2001 Sb. (s účinností ke dni 31.12.2001.) Následně již k dalším zásadním změnám nedocházelo, a to až do *zrušení*<sup>21</sup> ZVB ke dni 31.12.2013.

#### 4.2. Bytové vlastnictví s účinností od 1. ledna 2014

ZVB byl zrušen s účinností NOZ a bytové vlastnictví se s účinností od 1. ledna 2014 stává poprvé v novodobé historii součástí civilního kodexu. Začlenění úpravy vlastnictví bytu do NOZ je dle autora zcela žádoucí, když jak již bylo pojednáno v úvodu této práce<sup>22</sup>, je danou právní úpravou dotčena nezanedbatelná množina adresátů práva a samotný institut vlastnictví bytu je dnes již tak samozřejmý, že se stává neoddělitelnou součástí společenského života.

Počínaje účinností 1. ledna 2014 tedy dochází dle úpravy přijaté zejména v §§ 1158 a násl. NOZ k zásadním změnám úpravy bytového vlastnictví. Základním rozdílem úpravy dle ZVB a NOZ je reflexe přijetí superficiální zásady (tedy zásady *superficies solo cedit*) do českého právního řádu. Tato zásada byla v původním Československém právním řádu kontinuálně zakotvena zákonem č. 11/1918 Sb., zákon o zřízení samostatného státu

<sup>21</sup> O zrušení ZVB více v části 4.3 této práce.

<sup>22</sup> Srov. část 2 této práce.

Československého<sup>23</sup> a následně zrušena zákonem č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník<sup>24</sup>. Nynější rekodifikovaná úprava civilního práva se k této zásadě zcela správně navrácí a odstraňuje tak kolektivizační a tendenčně motivované principy doby minulé<sup>25</sup>. V rámci této zásady platí, že stavba je součástí pozemku.

Přijetím dané úpravy dochází v čisté superficiální formě k odlišnému chápání vztahu jednotlivých předmětů práva bytového vlastnictví, kdy oproti původní koncepci stanovené ZVB se vytrácí z předmětu vlastnictví dům a na jeho místo pak nastupuje pozemek, jehož součástí dům je. Dům (jako stavba, již částí je byt) se z předmětu vlastnictví zcela vytrácí. Z teoretického pojetí se pak nabízí, aby zákonná úprava vycházela ze spoluvlastnictví pozemku jako hlavního předmětu vlastnictví a tím byla naplněna spoluvlastnická koncepce v rámci dualistické teorie<sup>26</sup>. Bytové vlastnictví, se proto v duchu spoluvlastnické koncepce nově označuje jako *Bytové spoluvlastnictví* a systematicky je (jako *Oddíl 5*) začleněno do *dílu 4* NOZ, který je označen *Spoluvlastnictví*. Zároveň formulace obecného ustanovení § 1158 NOZ, které bytové spoluvlastnictví uvozuje, se jednoznačně přiklání ke spoluvlastnické koncepci.

Konkrétní úprava bytového spoluvlastnictví však již pak tak zcela jednoznačná v zachování spoluvlastnické koncepce není. Zákonodárce totiž vytváří legislativní pojem *jednotka*, který zcela rozlišně od původního pojmu zavedeného ZVB (jednotka zde pojmově vyjadřuje pouze byt nebo nebytový prostor) obsahuje souhrnně byt (jako prostorově oddělenou část domu) a zároveň podíl na společných částech (tak jak jsou specifikovány v § 1160 a dále). Tím je pro další úpravu práv týkajících se bytového spoluvlastnictví integrita spoluvlastnické koncepce mírně narušena, když byt a společné části mohou být chápány současně jako hlavní předmět práva. Dle autora jde však o mírný exces, který základní chápání bytového vlastnictví dle NOZ ve formě spoluvlastnické koncepce dualistické teorie nezmění.

---

<sup>23</sup> Zákonem č. 11/1918 Sb., kterým byla ustanovena svrchovanost Československa, byla v čl. 2. přijata prozatímní platnost tehdejších veškerých zemských a říšských zákonů, a tím na území tehdejšího Československa byl kontinuálně přijat i tehdejší původní rakouský Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für gesamt Österreichischen Monarchie, zkráceně ABGB (zákon č. 946/1811 ř.z., obecný občanský zákoník vyhlášený dne 1. června 1811), který ctíl superficiální zásadu.

<sup>24</sup> § 25, druhá věta, zák. č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník výslovně stanovil: „*Stavby nejsou součástí pozemku*“. Tuto zásadu pak přijal i text OZ v § 120 odst. 2.

<sup>25</sup> Srov. stručný přehled důvodů odklonu od superficiální zásady středním občanským zákoníkem v práci, Eliáš, K. Věc jako pojem soukromého práva, Právní rozhledy 4/2007, s. 119 (část IV. oddíl 6.).

<sup>26</sup> Srov. část 3.2.2 c) této práce.

Úprava bytového spoluvlastnictví tedy přináší oproti ZVB menší úpravu teoretického pojetí, které s postupným rozšířením superficiální zásady v reálném stavu bude uvozovat jako hlavní předmět práva spoluvlastnictví k pozemku (nikoli k domu). Tomu však bude dočasně bránit nemožnost absolutní recepce superficiální zásady na aktuální právní stav nemovitostí v České republice do 31.12.2013<sup>27</sup>. A dále pak částečně NOZ stanovená výjimka ze superficiální zásady, tj. možnost realizace staveb do vlastnictví osob rozdílných od vlastníka pozemku na základě práva stavby<sup>28</sup>. S ohledem na takový stav se zákonodárce v rámci úpravy bytového vlastnictví v NOZ musel vypořádat s jistou dvoukolejností, která je dána jak existencí pozemků, u nichž je aplikována vůči stavbě na nich postavené superficiální zásada, tak i existencí staveb, které součástí pozemku nejsou a ani se jí nestanou. Oba tyto případy musí být řešeny jednou ucelenou úpravou bytového vlastnictví.

Při přijetí tohoto východiska a při nutném zachování jisté kontinuity práva při rekodifikaci je pochopitelné, že nová úprava bytového spoluvlastnictví je ve svém praktickém využití obdobná jako úprava ZVB, když jednotlivé rozdíly rozvine autor v konkrétních případech dále.

#### **4.3. Pluralita bytového vlastnictví s účinností od 1. ledna 2014**

Novou úpravou koncepce vlastnictví bytů NOZ, dochází ke vzniku některých odlišností při aplikaci a výkladu jednotlivých dílčích úprav práva bytového vlastnictví před účinností NOZ a po jeho účinnosti. Zákonodárce, vědom si obecně převratných změn civilního práva, vtělil do textu NOZ přechodné<sup>29</sup> ujednání § 3063 NOZ, kterým došlo k ustanovení plurality dvou právních režimů pro vznik vlastnického práva k bytu. Toto ustanovení se sebou nese jednak obecné porušení vyžadované integrity právního řádu, když vedle sebe ponechává v praxi nutnost aplikovat zcela nelogicky dvě rozdílné právní normy a zároveň přináší celou řadu výkladových problémů.

---

<sup>27</sup> Ačkoli § 3054 NOZ automaticky ke dni 1.1.2014 mění vlastnictví pozemku a stavby (v případě, kdy osoba vlastníka je u obou předmětů vlastnictví totožná) na pouhé vlastnictví pozemku, jehož je stavba součástí, zůstává stále nemalé množství staveb a pozemků, u kterých k takovému sloučení pro rozdílné vlastnictví stavby a pozemku nedošlo. Zde je na místě uvést, že ve smyslu pokynu č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (op. cit. 32, str. 19) není dikce § 3054 zohledněna (v rozporu se zákonem) u budov a pozemků s vymezenými jednotkami dle ZVB. Tento stav bude trvat až do úpravy programu APV ISKN.

<sup>28</sup> § 1240 a násl. NOZ.

<sup>29</sup> Tento pojem „přechodné“, zdá se být v daném případě nadnesený, neboť dle autora není patrné, kdy by v nejbližší budoucnosti mohlo dojít ke sladění nežádoucí duality existence bytů dle ZVB a dle NOZ.

Zákonodárce pravděpodobně sledoval pomalý (nikoli překotný) přechod z úpravy ZVB na nová pravidla NOZ. Bohužel však toto ustanovení nepřináší dle autora žádné zjednodušení přechodu z úpravy ZVB na novou úpravu NOZ a naopak zakládá pravděpodobně do daleké budoucnosti nežádoucí pluralitu dvou právních úprav v oblasti vzniku vlastnictví bytu dle již zrušeného ZVB a zároveň nové úpravy NOZ.

Rozdílnost obou úprav je zřejmá, když jen velmi stručně lze nastínit jednak (i) rozdílné formální náležitosti jednotlivých smluvních typů (darovací smlouva, kupní smlouva, smlouva o výstavbě), dále rozdílné pojetí předmětu vlastnictví (když pojem jednotka, dům, společné části, atd. jsou v každé úpravě vymezeny rozdílně; taktéž byt po formální stránce vykazuje mnohé odlišnosti, ať už jeho určením, či velikostí podlahové plochy, atd.)<sup>30</sup>.

#### **4.3.1. Nežádoucí existence dvou právních úprav**

Dle dikce § 3063 NOZ se pro vznik vlastnického práva k jednotkám, vymezeným dle ZVB použije i za trvání NOZ úprava ZVB v rozsahu, která se týká vzniku vlastnictví jednotky. Toto přechodné ustanovení je výsledkem vůle zákonodárce, jejímž zájmem je dle důvodové zprávy, prevence zřejmého konfliktu při aplikaci nové právní úpravy dikce NOZ při vzniku vlastnictví jednotky, jejíž vznik se řídil původní úpravou ZVB. Ačkoli je vůle zákonodárce v dané věci pochopitelná a na místě lze s jistotou říci, že dané řešení není vhodným způsobem, jak takovému nežádoucímu střetu dvou právních úprav předejít. O tom však až dále v části 4.3.3 této práce.

Jak již autor naznačil, aplikace daného ustanovení § 3063 NOZ se sebou nese nežádoucí existencí dvou právních úprav v rozsahu nabývání a vzniku vlastnictví k bytům. Zde je vhodné předně poukázat na legislativní paradox, když právní norma (myšleno ZVB), která byla s účinností ke dni 1.1.2014 zcela zrušena<sup>31</sup>, je v rozsahu uvedeném v § 3063 NOZ platná a účinná i pro právní jednání po 1.1.2014, jakož i dokonce pro některé případy originárního neodvozeného vzniku jednotky z právní skutečnosti (myšleno jednotky vystavěné až po 1.1.2014). Takové počínání zákonodárce je zcela neobvyklé a minimálně po formální stránce v rámci základních pravidel normotvorby vykazuje vady v tom, že § 3063 a § 3080 odst. 60 NOZ si vzájemně odporují. Pokud zákonodárce měl v úmyslu ponechat některé části ZVB v účinnosti pak k takové vůli mohl zvolit přesnější a normotvorně konsistentní postup, tak aby byla obě rozporná ustanovení v souladu.

<sup>30</sup> O odlišnostech vymezení bytu dle ZVB a NOZ více v části 5.2 této práce.

<sup>31</sup> § 3080 odst. 60. a násl. NOZ (včetně zrušení dalších předpisů, které zákon č. 72/1944 Sb. upravovaly).

Mimo shora uvedeného paradoxu však dané řešení přináší i praktické problémy, kterými jsou například:

- c) **Změny katastrálního operátu.** Pluralita právních režimů vyvolala nutnost úpravy katastrálního operátu pro zajištění srozumitelného rozlišení právního režimu jednotek zapsaných v katastru nemovitostí, když katastrální operát obsahuje nově označení typu jednotky (dle ZVB nebo dle NOZ). Tuto změnu bylo jednak nutné začlenit do katastrálních předpisů<sup>32</sup>, a dále přizpůsobit elektronický systém katastru nemovitostí tak, aby katastr nemovitostí údaj o typu jednotky vůbec obsahoval. Změny na poli katastru byly nevyhnutelné zejména pro informovanost adresátů práva, jakož i pracovníků katastrálních úřadů o tom, která z právních úprav musí být na vnik vlastnictví jednotky aplikována. V nynější době je tedy vedena zcela nadbytečně dvojí rozdílná evidence jednotek.
- d) **Nesrozumitelnost práva a obtížnost jeho aplikace pro neodbornou část adresátů práva.** Pluralita právních režimů vyžaduje vyšší právní gramotnost pro adresáty práva při realizaci nakládání s bytem, zejména pak při sepisu právní dokumentace vztahující se jak k originárnímu tak i derivátnímu vzniku vlastnictví bytu. Pluralita právních režimů zároveň zakládá souběh dvou rozdílných definičních významů pro totožné pojmy použité v obou právních režimech (srov. např. pojem jednotka, podlahová plocha jednotky, společné části, atd.)<sup>33</sup>.
- e) **Obtížnost porovnání hodnoty a kvality bytu jako ekonomicko-hospodářského statku.** Pluralita právních režimů se sebou přinesla problémy v rámci porovnatelnosti velikosti a kvality bytů, zejména pak co do jejich velikosti podlahové plochy, která je zpravidla základním atributem pro určení užitné, jakož i ekonomické hodnoty bytu. Jednotky vedené v režimu ZVB nejsou porovnatelné s jednotkami v režimu právní úpravy NOZ, neboť každý z režimů upravuje výpočet podlahové plochy jednotky zcela odlišně (ZVB určuje podlahovou plochu bytu jak souhrn podlahových ploch jednotlivých místností, kdežto NOZ, resp. zvláštní prováděcí předpis, pak do podlahové plochy bytu zahrnuje celkovou plochu jednotky vymezenou obvodovými zdmi, včetně vnitřních zdí

---

<sup>32</sup> Vyhláška Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška, která ve své příloze části 5. upravuje Typ jednotky, a) *jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (zkráceně byt.z.)* a b) *jednotka vymezená podle občanského zákoníku (zkráceně obč.z.)*.

<sup>33</sup> Srov. část 5.2 této práce.

jednotky, komínů, atd.<sup>34</sup>), a tím nelze bez dodatečného zaměření bytu byty v obou režimech vzájemně porovnávat.

- f) **Aplikace ZVB působí i na jednotky nově vzniklé po 1.1.2014.** Koncepce § 3063 se použije vždy pro účely domu jako celku, tedy na všechny jednotky v tomto domě vymezené. Tento samozřejmě logický postup však vyvolává nutnost použít ZVB i na jednotky, které za účinnosti ZVB neexistovaly a vzniknou až v budoucnu, tedy po 1.1.2014 dále. Tímto případem je například vznik nové jednotky formou přístavby, nástavby atd. (nejčastěji v praxi se lze setkat s půdní nástavbou). Pro realizaci takové výstavby je v případě domu s vymezenými jednotkami dle ZVB nutno využít právní úpravu smlouvy o výstavbě v režimu ZVB. Taková skutečnost ve své podstatě neodpovídá modernímu pojetí normotvorby, když neodůvodnitelným způsobem nutí adresáty práva využívat právní úpravu, která je zrušená, časově překonaná a v mnohých ohledech nikoli tak komfortní, jako úprava nová (tomu tak právě u úpravy smlouvy o výstavbě nesporně je).

Jak lze jednoznačně rozpoznat již shora, uvedený příkladný výčet problémů postačuje k tomu, aby bylo ustanovení existence plurality právních režimů dle ustanovení § 3063 NOZ označeno jako nekoncepční, nežádoucí, a pro praktickou aplikaci práva nevhodné řešení zájmu zákonodárce deklarovaného na počátku tohoto oddílu práce.

#### 4.3.2. Výkladové problémy § 3063 NOZ

Ustanovení § 3063 NOZ se sebou nenese pouze obecně stanovené nežádoucí účinky plurality dvou právních režimů, ale také výkladové problémy s uplatněním / aplikací § 3063 NOZ, se kterými se dosud praxe zcela nevypořádala, resp. se kterými se vypořádává jen velmi pomalu.

Tyto problémy vznikají zejména při střetu gramatického a teologického výkladu této právní normy.

Pochybnosti v rámci správného **určení adresátů práva** ustanovení § 3063 NOZ:

- a) **Gramatický výklad.** Aplikace dikce je dána tam, kde *nabyvatel* nabyl vlastnické právo k jednotce dle ZVB. Pokud budeme v textu

---

<sup>34</sup> Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (viz § 3).



ZVB hledat pojem *nabyvatel*, pak se jedná vždy o subjekt, který nabude jednotku do vlastnictví převodem jednotky od předchozího vlastníka jednotky, nikoli o subjekt, který jednotku do vlastnictví získá prohlášením vlastníka budovy, nebo na základě výstavby anebo vypořádáním podílového spoluvlastnictví, jak je souhrnně specifikován vznik vlastnictví jednotky v § 5 ZVB. Tento fakt pak vyvolává rozporné posouzení, zda aplikace § 3036 NOZ dopadá i na případy, kdy vlastník, či vlastníci vymezí jednotky v domě a vlastnické právo k jednotkám nabydou pouze formou rozdělení domu či výstavbou jednotky, tj. nikoli převodem či přechodem vlastnického práva k jednotce. Podle autora je zřejmé, že v rámci gramatického výkladu nikoli a pokud nedošlo alespoň k jednomu převodu / přechodu jednotky na nabyvatele dle ZVB, pak taková díkce na domy s jednotkami vymezenými dle ZVB nemá dopadat.

- b) **Teologický výklad.** Přesně opačný závěr však přináší teologický výklad daného ustanovení, když záměrem zákonodárce bylo, aby právní vztahy k jednotkám (v rozsahu nabývání vlastnictví) v domě, který byl rozdělen dle pravidel platných v režimu založeného ZVB, v tomto režimu i nadále setrvaly, a to právě pro odlišnost právního režimu založeného NOZ.

Závěrem se lze přiklonit k převaze správnosti výkladu teologického, což potvrzuje i pokyn Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.<sup>35</sup> Jen je snad na místě zákonodárci vytknout nepřesnost textace daného ustanovení.

Pochybnosti v rámci **rozsahu působnosti právních vztahů**, na něž dopadá ustanovení § 3063 NOZ:

- a) **Gramatický výklad.** Dle díkce ustanovení § 3063 NOZ se použijí dosavadní právní předpisy (ZVB) pouze a jen na vznik vlastnického práva k jednotkám v domě. Gramatickým výkladem dojdeme zjevně k tomu, že takovým vznikem se rozumí jednak nabývání jednotky převodem či přechodem vlastnického práva, vznik nové jednotky formou výstavby, jakož i vznik nové jednotky formou změny prohlášení vlastníka. Žádný jiný vznik vlastnického práva k jednotce ZVB nezná a tím bude rozsah dopadu právní úpravy ZVB po 1.1.2014 zcela vyčerpán. Gramatickým výkladem

---

<sup>35</sup>POKYNY Č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 20.12.2013 č.j. ČÚZK25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí Oprava: ČÚZK-00090/2014-22 Změna: ČÚZK-07952/2014-22 Změna: ČÚZK-01188/2015-22, viz str. 18.

tedy nelze ZVB aplikovat v žádném jiné množině právních vztahů v rámci bytového vlastnictví.

- b) **Teologický výklad.** Opět odlišný náhled na věc přináší záměr zákonodárcův, kterým, jak vyplývá z důvodové zprávy, je zamezit využití režimu právní úpravy NOZ na jednotky vymezené dle ZVB. Otázkou pak je, který z právních režimů aplikovat například v případě, že se vlastníci jednotek vymezených dle ZVB rozhodnou vymezení jednotek zrušit a založit tak zpět ideální spoluvlastnictví k domu. V tomto směru je úprava právních režimů obdobná a jediným rozdílem je vyžadovaná rozdílná forma takového právního jednání, když NOZ vyžaduje pouze písemnou formu<sup>36</sup>, ZVB pak formu notářského zápisu<sup>37</sup>. Dle záměru zákonodárce by pod dikci ZVB mělo spadat i zrušení vymezení jednotek.

Závěrem lze oproti prvnímu shora uvedenému rozdílnému výkladu přivolit, že správněji se zdá při zrušení vymezení jednotek vymezených dle ZVB již po účinnosti NOZ postupovat s použitím příslušných ustanovení NOZ, a to jak z důvodu správnosti gramatického výkladu, ale také z důvodu efektivnosti výkonu práva pro jeho adresáty. Tento závěr potvrdil i Český úřad zeměměřičský a katastrální ve svém pokynu.<sup>38</sup>

#### 4.3.3. Řešení odstranění plurality dvou právních režimů

Jak vyplývá z důvodové zprávy k § 3063 NOZ zákonodárce má zájem přechodně odlišit správu a nakládání s jednotkami vymezenými v režimu ZVB od správy a nakládání s jednotkami v režimu NOZ. Důvodem je zjevná nekompatibilita obou úprav. Logický předpoklad zákonodárce pak počítá s tím, že se postupně všechny jednotky vymezené za účinnosti ZVB budou transformovat do podoby upravené NOZ. To měla umožňovat aplikace § 1169 NOZ<sup>39</sup>.

Bohužel dosavadní praxe a výklad ustanovení § 3063 NOZ prakticky zamezily řešit transformaci jednotek v režimu § 1169 NOZ. Odůvodnění takového omezení vyplývá (i) jednak z dikce ustanovení § 3063 NOZ, který mírně řečeno *nešťastně* cyklí nutnost použití ZVB na vznik vlastnického

<sup>36</sup> § 1217 odst. 3 a 1218 odst. NOZ.

<sup>37</sup> § 5 odst. 6 a 7 ZVB.

<sup>38</sup> POKYNY ČUZK op. cit. 32, viz str. 16.

<sup>39</sup> Srov. závěr Výkladového stanoviska č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013.

práva k jednotkám vymezeným původně dle ZVB, což změna prohlášení vlastníka zajisté je a dále (ii) nemožnost takové transformace z důvodu chybějícího převodového můstku, který by pro tyto účely stanovil právní rámec změny předmětu vlastnictví, když, jak již bylo uvedeno v předchozích částech této práce, dle ZVB je předmětem vlastnictví nejen byt, ale zároveň jako vedlejší předmět vlastnictví vystupuje i spoluvlastnický podíl na pozemku. Tomu v dikci NOZ není a naopak jednotka se sebou nese byt i podíl na pozemku souhrnně jako jeden celek. Tento rozdílný charakter předmětu vlastnictví znemožňuje transformaci změnou prohlášení vlastníka s použitím § 1169 NOZ a tento stav bude trvat, dokud ve věci nedojde k vydání potřebného precedentního rozhodnutí, které budou akceptovat zejména katastrální úřady, či k přijetí zvláštní zákonné normy, jež by tzv. přechodový můstek stanovily.<sup>40</sup>

Z daného výkladu shora je tedy jedinou dosavadní možností jak provést transformaci prohlášení vlastníka z režimu právní úpravy ZVB do režimu právní úpravy NOZ, zrušení bytového spoluvlastnictví ve smyslu § 1217, resp. 1218 NOZ, nastolením ideálního spoluvlastnictví nebo výlučného vlastnictví k budově a posléze vyhotovení nového prohlášení vlastníka budovy dle § 1166 NOZ.

Z praxe je zcela naivní se domnívat, že se jakákoli větší množina dnes existujících domů s prohlášením vlastníka dle ZVB rozhodne měnit svůj status, a že vlastníci v těchto domech jednohlasně odsouhlasí zrušení původního prohlášení vlastníka a realizaci nového prohlášení vlastníka dle úpravy účinné po 1. lednu 2014. Pomineme-li skutečnost, že získat 100 % souhlas vlastníků bytů v domě (který k tomu je vyžadován) bývá nelehký úkon, pak se nabízí další rozhodující překážky, které danou změnu „přibrzďují“.

V první řadě je to právní nejistota, zda při zrušení prohlášení vlastníka dojde k opětovnému obnovení vymezení jednotek (když zde samozřejmě existuje jistá možnost, že by mohl dům zůstat v podílovém spoluvlastnictví).

Dále je to případná existence omezujících věcných práv třetích osob na jednotce, když takové omezující právo (zpravidla zástavní právo zřízené v rámci hypotečního úvěru) by pak zánikem bytového spoluvlastnictví vázlo na celém domu a bez souhlasu oprávněného z takového věcného práva (zástavního věřitele) by nebylo možné stav napravit tak, aby zpět zástavní

---

<sup>40</sup> Poznatky o nemožnosti aplikace § 1169 NOZ na transformaci prohlášení vlastníka do režimu NOZ vychází z vlastní praxe autora s Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, který vklad vlastnických práv k jednotkám v rámci takové transformace zamítl, což je zcela v rozporu se závěry stanoviska, viz cit 38.

právo vázlo po vzniku bytového spoluvlastnictví pouze na jednotce určeného vlastníka.

V neposlední řadě se jedná o zcela zbytečně (myšleno v očích vlastníků jednotek) vynaložené prostředky:

- a) na poskytované právní služby s vypracováním potřebné dokumentace; a
- b) na poskytované služby geodetů / architektů / stavebních inženýrů při zaměření, resp. pasportizaci domu, která je pro takovou změnu nevyhnutelně nutná, neb nová pravidla pro stanovení podlahové plochy bytu<sup>41</sup> neumožňují využití stávajících výměr místností; jakož i
- c) na správní poplatky se změnou spojené (zejména pak správní poplatek za zahájení vkladového řízení před katastrálním úřadem).

Z uvedeného je jisté, že nelze očekávat, že by bez zásahu zákonodárce došlo k přiblížení původně vymezených jednotek dle ZVB k platné úpravě NOZ. Zároveň z odlišností koncepcí obou úprav je zřejmé vyzorovat, že není možné, aby byla bez přičinění dosavadních vlastníků jednotek vzniklých dle ZVB provedena transformace na úpravu jednotek dle NOZ automaticky (myšleno tím bez aktivního právního jednání vlastníků jednotek).

Jak již bylo zmíněno shora v části 4.3.1 této práce, existence plurality obou právních úprav je zcela nežádoucí. Autor má za to, že daných komplikací při použití ZVB v době účinnosti NOZ je možné nalézt při praktické aplikaci práva ještě vícero, avšak již shora uvedené postačuje k vyslovení názoru, že je na místě vypořádat se s daným stavem tak, aby byla pluralita právních režimů bytového vlastnictví odstraněna. Tedy je bezodkladně nutné zahájit proces unifikace úpravy bytového práva do standardu NOZ.

#### Možné varianty unifikace bytového práva:

- a) Prvním (a nutno říci, že nejvhodnějším) způsobem je povinná a nařízená unifikace v zákonem stanovené lhůtě, kdy vlastníkům bude dána dostatečná lhůta ke změně prohlášení vlastníka do standardu NOZ. Tato cesta je sice násilná a politicky

---

<sup>41</sup> § 1222 NOZ ve spojení s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, mění zásadním způsobem výpočet podlahové plochy bytu, když ta již není součtem podlahových ploch jednotlivých místností, ale nově se jedná o plochu ohraničenou obvodovými zdmi jednotky (tj. včetně např. vnitřních zdí, komínů, atd.). O tom však blíže v dalších částech této práce.

pravděpodobně nepopulární, avšak účinná. V této variantě se lze v nedávné historii inspirovat postupem přijatým v rámci přijetí úpravy ZVB s účinností ke dni 1.5.1994, která stanovila povinnost vlastníkům bytů v lhůtě jednoho roku ode dne účinnosti zákona uvést veškeré právní vztahy k jednotkám do souladu s ustanovením ZVB<sup>42</sup>. Poslední a doposud aktuální rekodifikací civilního práva použil zákonodárce stejný instrument např. při rekodifikaci korporátního práva, kdy dává korporacím v zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, povinnost upravit své korporátní dokumenty do stavu vyžadovaného novou právní úpravou<sup>43</sup>. Stejně tak využil zákonodárce takový instrument v zákonu č. 134/2013 Sb., o některých opatřeních ke zvýšení transparentnosti akciových společností a o změně dalších zákonů, kde stanovil povinnost ke změně akcií v rámci změny jejich formy z „*na majitele*“ na „*na jméno*“. V daném případě změny akcií dokonce zákonodárce ustanovil sankci spojenou s prodlením při plnění dané povinnosti, která vyústila v nemožnost výkonu práv s nimi spojených<sup>44</sup>. Pro námi sledovaný účel unifikace by mohla taková sankce být ustanovena taktéž, když následkem nesplnění dané povinnosti ze strany vlastníka jednotky by pak mohlo být například blokační řízení, jak jej zákonodárce konstituoval u vzniku společenství vlastníků v § 1198 odst. 2 NOZ, kterým do doby prokázání splnění zákonné povinnosti vedoucí ke vzniku společenství omezil možnost vlastníkům jednotek s těmito jednotkami nakládat, resp. omezil nárok na zápis změn v katastru nemovitostí. Pozitivním hlediskem této koncepce transformace je vysoká volnost adresátů práva v procesu transformace a volbě způsobu řešení unifikace právních vztahů s platnou právní úpravou. Naopak jako negativní se jeví skutečnost, že změna bude na straně povinných adresátů práva vyžadovat vynaložení finančních prostředků na její provedení (právní služby, zaměření domu, správní poplatky).

- b) Druhou je pak stanovení algoritmu, kterým by byly jednotky vzniknuvší dle úpravy ZBV převedeny (transformovány) do režimu úpravy NOZ, a to automaticky bez jakékoli součinnosti vlastníků jednotek. Tento způsob by byl samozřejmě procesně při jeho jednorázové aplikaci nejjednodušší a ve své podstatě nepřináší

---

<sup>42</sup> § 31 odst. 2. a 3. ZVB ve znění platnému ke dni 1.5.1994.

<sup>43</sup> Srov. např. § 3041 odst. 2 NOZ, nebo § 777 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen ZOK).

<sup>44</sup> Srov. § 4 zák. č. 134/2013 Sb., o některých opatřeních ke zvýšení transparentnosti akciových společností a o změně dalších zákonů.

žádné náklady dotčeným vlastníkům jednotek. Nesl by však se sebou hned několikerá úskalí, která by pravděpodobně vznikala již v průběhu legislativního procesu, ale i po následné účinnosti takové transformace:

- (i) První skupinou úskalí je převod předmětu práva dle ZVB do režimu NOZ, když dle ZVB je vedle bytu jako předmět práva taktéž podíl na pozemku (zastavěné ploše) a dalších pozemcích s domem funkčně spojených. Tomu tak však není v případě režimu NOZ, který takový podíl nově jako podíl na společných částech definuje nikoli jako předmět práva, ale jako součást jednotky. Na první pohled nelze rozpoznat komplikace při takové transformaci, avšak v případě, kdy dům s jednotkami stojí na vícero pozemcích, již tak jednoduché řešení nelze nalézt, neboť ve vztahu k zásadě superficies solo cedit není možné, aby dům byl součástí vícero pozemků, a tedy taková automatická transformace by musela se sebou přinést nejprve scelení takových pozemků. Taktéž není jednoduché se pro tento případ vypořádat s případnými věcnými právy třetích osob na jednotlivých částech předmětu práva dle ZVB (zejména se jedná zástavní práva).
- (ii) Druhou skupinou nesnází by bylo nalezení vhodného algoritmu takové transformace (stanovení převodového klíče), který by nejspravedlivěji, nejpřesněji a co nejvěrněji změnil byty z režimu ZVB do režimu NOZ v rozsahu určení velikosti podlahové plochy bytu. Zde je jisté, že by nikdy nemohl takový klíč být správný a platný pro všechny byty. Naopak je na místě předpokládat, že takový klíč neexistuje. Tedy šlo by jen o hledání klíče nikoli přesného, ale pouze nejvhodnějšího. Pravděpodobně by vznikaly nespočetné názorové proudy, a jejich rozřešení by bylo spíše otázkou technicky zaměřené odborné veřejnosti, nežli té právní;
- (iii) Třetí skupinou by byly obtíže na straně veřejné správy, zejména pak tedy na straně Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, který by byl nucen se s takovou transformací technicky vypořádat;
- (iv) A čtvrtou, nejtěživější skupinou nesnází takové transformace by byla předpokládaná vlna nesouhlasu ze strany dotčených vlastníků jednotek, jichž by se změna týkala, a kteří by se cítili takovou změnou dotčeni na svých právech tzv. „k horšímu“. Zde je nutné si uvědomit, že reálná tržní hodnota bytu, jakož i způsob stanovení povinných plateb s bytem souvisejících, jakož i stanovení podílu na správě společných částí domu,

jsou závislé zejména na podlahovou plochou bytu, která určuje velikost určeného podílu na společných částech, když každá z úprav pro určení velikosti podlahové plochy bytu, jakož i stanovení podílu na společných částech vychází z jiných standardů. Je na místě se domnívat, že někteří vlastníci jednotek se v tomto směru budou cítit poškozeni, když dojde-li ke zvětšení jejich podílu na společných částech ve vztahu k celku, budou proti své vůli platit vyšší odvody a zákonné platby (např. příspěvky do společenství, daň z nemovitosti) a naopak bude-li nová výměra podlahové plochy menší<sup>45</sup>, může být snížena cena bytu na trhu, neb ta je zpravidla stanovena násobkem ceny za metr čtvereční bytu a počtem metrů čtverečních tvořících podlahovou plochu bytu. Zároveň pravděpodobně vždy dojde ke změně velikosti hlasů vlastníků jednotek v rámci společenství vlastníků. Takové změny mohou vyvolat neshody a nálady ve společnosti, které by mohly vyústit do vlny soudních sporů, jak o správnost aplikace převodového klíče, tak i o samotný soulad transformační normy s českým ústavním pořádkem;

- c) Dalším způsobem transformace může být případná změna úpravy bytového vlastnictví dle NOZ, jež by se přiblížila zpět k úpravě ZVB. To by však byl krok zpátečnický, nevhodný a dle autora je nutné takovou myšlenku opustit jako lichou.

Jak je patrné shora, nejsprávnější by bylo transformaci provést dle varianty naznačené v písm. a) tohoto odstavce, případně formou nějaké její obměny či kombinace s dalšími navrženými variantami. V každém případě je autor přesvědčen, že již nastal správný čas o transformaci začít v odborných kruzích jednat a její proces zahájit. Neboť pluralita dvou právních režimů bytového práva není žádoucí a bude v budoucnu přinášet pouze aplikační nesnáze.

#### **4.4. Vývoj bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů**

Pro definici bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů je nutné rozdělovat obsah právních vztahů, které jsou s bytem spojeny, a to na vztahy závazkově-právní povahy a vztahy věcně-právní povahy.

---

<sup>45</sup> Takový případ může nastat zejména aplikací ust. § 3 odst. 3. nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, když úprava ZVB nekladla žádné požadavky na minimální podchodnou výšku místností a tak mnohé prostory byly započítávány do podlahové plochy jednotky dle ZVB a ve smyslu citované vyhlášky by to již nebylo umožněno.

V první skupině lze s jistotou říci, že byty byly a jsou předmětem závazkových právních vztahů od historických počátků existence bytu. Právo užívat byt jako část věci cizí zde bylo od nepaměti, a to potvrzuje i krátký historický exkurz uvedený v části 3 této práce.

V případě věcných práv pak rozdělujeme rejstřík takových práv na právo vlastnické a na právo k cizí věci, tj. užívat byt na základě věcného břemene či na základě obdobného věcně-právního institutu, jakož i požívat z bytu výnosy (při zpeněžení) z titulu zástavního práva, atd. Ohledně služebností (věcných břemen) byl byt označován jako předmět takových práv již v právu římském<sup>46</sup> a obdobné instituty nalezneme i v novějších úpravách právních řádů platných na našem území, jako např. v úpravě obecného občanského zákoníku č. 946/1811 ř.z. účinného od 1. června 1811<sup>47</sup>, či v úpravě středního občanského zákoníku č. 141/1950 Sb.<sup>48</sup> Počínaje účinností OZ se však úprava věcných břemen vytrácí, když socialistické právní zřízení nahrazuje úpravu užívání bytu pouze závazkově-právním institutem „osobní užívání bytu“<sup>49</sup>, které však nese takovou ochranu uživatele bytu, a naopak taková omezení vlastníka domu, že se svou povahou k věcně právním institutům v rozsahu svého významu v praxi velmi přibližuje. Věcná břemena jako věcná práva k cizí věci, byla zpět do česko(slovenského) právního řádu navracena až novelou OZ zákonem č. 509/1991 Sb., a to ve formě, která byla platná až do 31. prosince 2013.

Byt jako předmět vlastnického práva byl na území tehdejšího Československa poprvé ustanoven ZOVB, když existence bytu jako předmětu vlastnického práva byla dána pouze v mezích tohoto zákona, nikoli pak v obecné úpravě dané OZ. OZ upravoval množinu předmětů občanskoprávních vztahů taxativně, když se jednalo „o věci a práva, pokud to povaha práva připouští“<sup>50</sup>. Definice věci v OZ chybí, a to po celou dobu jeho účinnosti. Dikce OZ od počátku ve smyslu ustanovení § 152 a násl. (týkající se osobního užívání bytu) pak byt považuje pravděpodobně pouze za část věci (bytového domu) náležející do socialistického společenského vlastnictví, i když jistý náznak bytu jako věci lze vypožorovat z ustanovení §

<sup>46</sup> Srov. Habitatio, oddíl 2.1, s. 8 této práce

<sup>47</sup> § 521 obecného občanského zákoníku č. 946/1811 ř. z. – Služebnost bytu. „*Služebnost bytu je právo užívání obytných částí domu k vlastní potřebě. Je to tedy služebnost užívání obytného stavení. Přenechají-li se však někomu všechny obytné části domu, aby jich požíval neomezeně, šetře podstaty, je to požívání obytného stavení. Podle toho použije se shora daných předpisů na právní poměr mezi oprávněným a vlastníkem.*“

<sup>48</sup> §§ 166 a násl. č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník, obecně upravují věcná břemena, když při použití analogie s ustanovením § 177 je zřejmé, že byt jako část cizí věci může být i předmětem věcného břemene.

<sup>49</sup> §§ 152 a násl. OZ.

<sup>50</sup> § 118 OZ od počátku své účinnosti až do novelizace zákonem č. 509/1991 Sb.



123 OZ, který označuje jako předmět osobního užívání přímo pouze věci<sup>51</sup>. Rozřešení pak přináší ZOVB, který sice o charakteru bytu, jako předmětu vlastnictví, resp. o jeho zařazení do právního pojmosloví, taktéž mlčí, ale s jeho účinností se lze domnívat, ve spojení s citovaným § 123 a dále § 127 OZ, že se jedná o věc, která je způsobilá být předmětem osobního užívání a zároveň osobního vlastnictví<sup>52</sup>. Tedy lze uzavřít, že minimálně počínaje účinností ZOVB se byt stává věcí v pravém slova smyslu. A to však s omezením dikce ZOVB, která dosti restriktivně byt vymezuje<sup>53</sup>, když nejednalo-li se o byt v těchto mezích, pak šlo pouze o byt ve smyslu § 152 a násl. OZ. Budeme-li se dále zabývat otázkou, zda lze byt jako věc podřadit v rámci § 119 odst. 1 OZ pod věci movité či nemovité, ani zde nenalezneme přímou odpověď. Avšak díky tomu, že OZ i ZOVB na tuto otázku nedávají jasnou odpověď a zároveň nedávají ani prostor k tomu, aby věc byla jiného charakteru, nežli movitostí či nemovitostí, je odpověď prostá. Byt, jako část domu, tj. stavby, která je spojena se zemí pevným základem<sup>54</sup> (pomineme-li snad možné stavby s byty nikoli spojené se zemí pevným základem – existují-li vůbec takové<sup>55</sup>), pak bude zajisté nutné zařadit do množiny věcí nemovitých.

Úpravou OZ ve znění novelizace zákona č. 509/1991 Sb.<sup>56</sup>, a zároveň s účinností ZVB, se byt již v teorii jistě považuje za věc v právním slova smyslu. Byt je však stejně jako v případě ZOVB opět věcí pouze v omezeném rozsahu, a to dle dispozic uvedených v ZVB. Je tedy stanoven opět omezený (i když oproti ZOVB o mnoho širší) okruh bytů, které jsou věci v prvním slova smyslu (tj. musí jít o byt v domě minimálně se dvěma jednotkami<sup>57</sup> a musí být ve smyslu § 4 ZVB vymezen jak jednotka, jinak se nejedná o byt, který může být předmětem vlastnického práva). Dále rozsah jednotlivých složek vlastnického práva k bytu je částečně oproti obecnému pojetí vlastnictví věci omezen, když takové vlastnictví podléhá zvláštnímu režimu ZVB, který vychází z již shora uvedené koncepce dualistické teorie ZVB. Ta ve svém pojetí totiž považuje dům jako věc hlavní (předmět

---

<sup>51</sup> § 123 OZ „Věci, které jsou určeny k osobní spotřebě občanů, se převádějí ze socialistického společenského vlastnictví do jejich osobního vlastnictví, nebo se jim přenechávají do osobního užívání.“

<sup>52</sup> § 127 OZ druhá věta „V osobním vlastnictví jsou dále zejména věci domácí a osobní potřeby, rodinné domky a rekreační chaty.“

<sup>53</sup> Srov. oddíl 3.3 písm. a) až d) této práce.

<sup>54</sup> § 119 odst. 2) OZ.

<sup>55</sup> ZOVB neměl omezení jako budova v § 2 odst. a) ZVB, kdy dům musel být nemovitou věcí, tj. stavbou spojenou se zemí pevným základem.

<sup>56</sup> § 118 odst. 2 OZ ve znění účinném od 1. ledna 1992.

<sup>57</sup> § 1 odst. 4 ZVB.

spoluvlastnictví) a byt jako věc vedlejší (předmět vlastnictví)<sup>58</sup>. Byt jako věc, která je předmětem vlastnického práva, je akcesoricky spojen s hlavním spoluvlastnictvím domu. Toto spojení pak vyvolává nutná omezení vlastníka bytu jako věci při nakládání s ním a při správě společných částí domu, když bez takové speciální úpravy vlastnictví bytu dle ZVB by nebylo možné podle obecných ustanovení OZ zajistit nerušené užívání bytů v rámci jednoho domu a kooperaci vlastníků bytů při správě domu jako celku. Pokud pak jde o určení zda byt je věcí movitou či nemovitou či snad věcí jiného druhu, zde nám dává jasnou odpověď § 118 OZ odst. 2 (ve znění novely zákona č. 509/1991 Sb.), který byt označuje jako předmět občanskoprávních vztahů jasně mimo rámec obecné úpravy věci stanovené v OZ. S odkazem na úpravu ZVB, která v § 3 odst. 2 výslovně uvádí, že se na právní vztahy k jednotkám neupravené ZVB použijí ustanovení jiných právních předpisů týkajících se nemovitostí, lze pak uzavřít, že zákonodárce označil byt jako věc „*sui generis*“.

S účinností NOZ se odstraňují veškeré pochybnosti o charakteru bytu v právní teorii. Zákonodárce se již přímo a výslovně vypořádává s teoretickými problémy zařazení bytu v obecné právní rovině (tedy v samotném civilním kodexu) a najisto staví, že byt je věc a zároveň ji charakterizuje jako věc nemovitou<sup>59</sup>. Je zřejmé, že se jedná o teoretický „posun vpřed“. Praktický význam takové teoretické charakteristiky bytu však ukáže až budoucí praxe. NOZ pak dále přejímá dualistickou teorii ve formě spoluvlastnické koncepce, jak již bylo rozebráno v části 4.2 této práce.

---

<sup>58</sup> Čáp, J., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s 10 až 11 a zároveň Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 2., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2002.str. 7 – 10.

<sup>59</sup> § 1159 NOZ, druhá věta „*Jednotka je věc nemovitá*“.

## 5. Výkladové problémy některých pojmů bytového vlastnictví

Dikce ZVB přinesla s účinností 1. května 1994 zavedení pojmů, které více či méně napomohly orientaci v problematice, a bez jejichž využívání bychom si jen těžko uměli představit úpravu bytového vlastnictví v praxi. Jedná se zejména (a nikoli výlučně) o pojmy zavedené dikcí § 2 ZVB, které posléze částečně převzala i dikce NOZ. Dané pojmy v praxi natolik zevšedněly, že jim mnozí při jejich aplikaci již nevěnují potřebnou pozornost. Podceněním významů některých pojmů pak vyvstávají praktické problémy, na které se autor v této části práce zaměří a pokusí se jejich významy osvětlit, doplnit či k nim zaujmout svá vlastní stanoviska. Následně pak vždy význam pojmů dle ZVB porovná s úpravou použitou v NOZ, zhodnotí, zda dikce NOZ výkladové a aplikační problémy odstranila či nikoli, případně, zda je naopak prohloubila.

### 5.1. Budova / Dům dle ZVB

Pojem budova byl v rámci právní úpravy bytového vlastnictví zaveden do právního řádu ČR ust. § 2 písm. a) ZVB, když toto ustanovení nebylo po celou dobu účinnosti ZVB nikdy měněno, pouze bylo doplněno novelou ZVB zák. č. 103/2000 Sb. o druhou větu.

Dle daného ustanovení se rozumí: „*budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.*“

Definice domu v dikci ZVB zcela absentuje. Pojem dům však ZVB, stejně jako mnoho jiných právních úprav té doby využívá (o tom více dále).

#### 5.1.1. Pojem „budova“ vs. „dům“ dle ZVB

Je nutné se nejprve pozastavit nad rozdílem pojmu „*budova*“ a pojmu „*dům*“. Většina adresátů práva tyto pojmy nerozlišují, případně zaměňují, či jim přiřkládají nesprávný význam. Z dikce ustanovení § 2 písm. a) a písm. d) je zřejmé, že budova je stavbou, která splňuje podmínky pro to, aby mohla být ve smyslu ZVB rozdělena na jednotky, resp. přesněji řečeno, aby v rámci ní

mohly být jednotky vyčleněny. Vznikem jednotek se pak stává v dikci ZVB z budovy dům.

Nabízí se otázka, odkud si zákonodárce dané pojmy přivlastnil.

- a) V ujednání OZ nalézáme oba pojmy. Pojem „dům“ se opakuje v jednotlivých ustanoveních § 685 až 716 OZ, týkajících se nájmu bytu. Definice domu zde však absentuje a lze tak pouze ze systematického výkladu usoudit, že se jedná o stavbu (nikoli výlučně nemovitost) s alespoň jedním bytem. Pojem „budova“ je i s definicí obsažen v ustanoveních týkajících se spotřebitelských smluv, přesněji pak v § 58 a 59 OZ<sup>60</sup>, když budovou se dle dikce § 59 odst. 2 rozumí: „stavba určená pro bydlení nebo stavba určená pro ubytování“. Ani zde nemusí jít o nemovitost.
- b) V textu zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) (dále jen „KZ“) je s účinností do 31.12.2013 pojem budova definován v § 27 písm. i) jako: „... nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“. Definice domu zcela absentuje. Z textace KZ pak lze vypožorovat, že pojmu dům využívá zákonodárce pouze pro účely rozestavěného domu s byty a nebytovými prostory a pojmu budova pak pro všechny ostatní případy staveb (ať už s vymezenými jednotkami či nikoliv). Tento stav zjevně neodpovídá pojmosloví zavedenému v ZVB;
- c) V textu zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „SZ“) s účinností do 31.12.2006 se v podstatě pojmy budova ani dům nevyskytují;
- d) V textu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „NSZ“) s účinností 1.1.2007 se pak pojmy budova a dům využívají, ale prakticky bez znatelnějšího rozlišení.

Jak je patrné, zákonodárce v textu ZVB pravděpodobně využil pojmů „budova“ a „dům“ bez užší návaznosti na jiné tehdy platné předpisy (a stejně je tomu naopak, kdy v jiných pozdějších předpisech zákonodárce pojmosloví nepřizpůsobil ZVB). Rozdíly v jednotlivých úpravách ve vymezení pojmů jsou přitom zásadní, když např.:

- a) budova i dům dle ZVB musí být nemovitostí, dle OZ nikoli;

---

<sup>60</sup> Pozn. autora: implementace ustanovení § 58 a 59 OZ byla provedena až novelou OZ č. 135/2002 Sb. s účinností 1. července 2002, tedy 8 let po účinnosti ZVB.

- b) budova dle OZ musí být určena k bydlení nebo ubytování, dle ZVB nikoli;
- c) dům dle OZ je stavbou s alespoň jedním bytem, dle ZVB stavbou s minimálně dvěma jednotkami (nerozhoduje, zda bytovými či nebytovými);
- d) dům s jednotkami v textu KZ je vždy rozestavěnou stavbou, dle ZVB pak jakoukoli stavbou, ve které byly vymezeny jednotky;
- e) budova dle KZ může být i s vymezenými jednotkami, což je v rozporu s definicí v ZVB.

Dané definice „budovy“ a „domu“ jak jsou uvedeny v ZVB tedy nemají oporu v dalších právních předpisech. Tím je dán i fakt, že jsou v rámci obvyklé praxe adresátů práva zcela opomíjeny nebo zaměňovány. Důvodem takové chybné aplikace je zřejmá nedůslednost adresátů práva, která je však dle autora způsobena nepřehlednou a komplikovanou právní úpravou, když zákonodárce v první řadě zcela pomíjí potřebu unifikovat úpravu těchto pojmů v rozdílných právních předpisech. Zároveň se však při zachování daného pojmosloví dle § 2 ZVB snaží dbát na časovou osu a pro odlišení, kdy jde ještě o budovu a kdy už o dům, používá oba pojmy současně, zejména pak v ustanovení § 4, 5 a 6 ZVB. Při důkladnějším seznámení se s těmito ustanoveními je zřejmý záměr zákonodárce oddělit časovou osu existence budovy a domu, a po odborné stránce tedy nelze dané textaci ZVB nic vytýkat. I přes to se autor přiklání k tomu, že daná dualita těchto pojmů je nadbytečná, a činí pouze zbytečné problémy při aplikaci normy v praxi. **V tomto směru bylo tedy namísto sloučit pojem dům a budova v jeden, když záměr zákonodárce odlišit stavbu před a po vzniku vlastnictví jednotek nemá v praxi žádné opodstatnění.**

### 5.1.2. Charakteristika budovy dle ZVB

#### Budova jako nemovitá či movitá věc

Po věcné stránce musí být budova (i dům) dle ZVB nemovitou stavbou ve smyslu § 119 odst. 2 OZ<sup>61</sup>. Toto omezení je dle autora logickým vyústěním toho, že ZVB se vztahuje pouze na byty jako části nemovitých věcí. Ačkoli si lze představit bytovou (ale i nebytovou) stavbu nespojenou se zemí pevným základem, která by mohla být reálně dělena na jednotky, na takovou stavbu by se nevztahovala úprava ZVB, neboť by se v takovém případě jednalo o

<sup>61</sup> Dle autora bylo zbytečné opakovat ve speciální úpravě ZVB definici budovy jako stavby spojené se zemí pevným základem, postačilo odkázat na zmíněný § 119 odst. 2 OZ.

věc movitou, u které nebylo záměrem zákonodárce zvyšovat právní ochranu vlastnictví částí takových staveb, s čímž lze jen těžko nesouhlasit.

### **Budova jako trvalá či dočasná stavba**

Opačný názor však může vyvolávat dikcí ZVB vyžadovaná trvalost stavby. Charakter trvalé či dočasné stavby je dán způsobem označení trvání stavby ve stavebně-právně povolovací dokumentaci. Dle dikce SZ<sup>62</sup> a později NSZ<sup>63</sup> lze zřídit stavbu jako trvalou nebo dočasnou. Ve smyslu KZ<sup>64</sup> lze taktéž budovy trvalé i dočasné evidovat v katastru nemovitostí. Dočasnost stavby není nikterak omezena maximální délkou lhůty trvání stavby, a tedy je možné si představit i stavby s trváním existence v řádech desítek let. Zde je tedy otázkou, zda zákonodárce při dikci dané definice budovy nepojal přílišnou přísnost, pokud pro účely ZVB vyžaduje její trvalost.

### **Budova jako předmět evidence katastru nemovitostí**

Ve smyslu definice § 2 písm. a) ZVB není vyžadováno, aby budova byla předmětem evidence katastru nemovitostí. Tedy pro účely této definice by se mohlo jednat například i o stavbu drobnou ve smyslu § 2 odst. 3 KZ (což si však technicky lze jen těžko představit) a/nebo o stavbu podzemní, která se ve smyslu § 2 ve spojení s § 27 KZ v katastru nemovitostí neeviduje. Závěr o tom, že by budova nemusela být zapsána do katastru nemovitostí, však následně zcela vylučuje v rámci jednotek vzniklých prohlášením vlastníka budovy ustanovení § 5 odst. 1 ZVB, které pro případ vyčlenění jednotek formou prohlášení vlastníka vyžaduje vklad práv a povinností vyplývajících z prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Taktéž je tomu při dohodě spoluvlastníků o vypořádání podílového spoluvlastnictví, když, ačkoli tato dohoda dle ZVB vklad do katastru nemovitostí nevyžaduje, jedná se vlastně o dohodu, která ve svém obsahu musí mít vtělen text prohlášení vlastníka budovy a vztahuje se tak na ni ujednání § 5 odst. 1 ZVB obdobně. Jinak by tomu mohlo být u jednotek, vystavěných na základě smlouvy o výstavbě (nikoli vestavbou, přístavbou či nástavbou ke stávající budově, ale výstavbou nové budovy přímo do spoluvlastnictví vlastníků jednotek), neboť jejich vznik je vázán pouze na uzavření smlouvy o výstavbě a jejich reálné vystavění dle platné stavebně-právní dokumentace<sup>65</sup>. Taktéž tomu může být u rozhodnutí

---

<sup>62</sup> § 139b odst. 2 písm. a) SZ.

<sup>63</sup> § 2 odst. 3 NSZ.

<sup>64</sup> KZ nedělí stavby na dočasné a trvalé.

<sup>65</sup> Do katastru nemovitostí se vystavěné jednotky dle ZVB zapisují ve smyslu § 7 KZ pouze deklaratorním záznamem a tedy účinnost jejich vzniku, tj. včetně vzniku vlastnického práva

soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, když ani zde není pro účinnost vzniku jednotky vyžadován zápis do katastru nemovitostí. Zde je taktéž účinnost vlastnictví k jednotkám dána právní mocí daného rozhodnutí soudu a do katastru nemovitostí se zápis provádí pouze deklaratorně. Tedy v hranicích daných ZVB je možné uzavřít, že samotný vznik vlastnictví jednotky dle příslušné části ZVB je možný i v budově, která není předmětem zápisu v katastru nemovitostí, pokud jednotky vzniknou formou výstavby nebo rozhodnutím soudu. Bohužel takto vzniklé vlastnictví jednotek již nemá další oporu v příslušných ustanoveních KZ a OZ, když dle § 2 odst. 1 písm. c) ZVB jsou jednotky vzniklé dle ZVB předmětem evidence katastru nemovitostí a zároveň dle § 133 odst. 2 OZ je převod nemovitostí, jež spadají do evidence katastru nemovitostí ve smyslu § 2 KZ, podmíněn vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tedy z uvedeného je zřejmé, že by aplikace ZVB pro účely jednotek v budovách nezapsaných do katastru nemovitostí byla sice snad možná, k praktickému využití však nevhodná, resp. přesněji řečeno až nemožná, a proto lze najisto uzavřít, že je vyloučeno, aby se budovou ve smyslu ZVB stala budova, jež nespadala dle § 2 KZ do evidence katastru nemovitostí.

### 5.1.3. Celistvost budovy dle ZVB

Ustanovení § 2 písm. a) ZVB, jakož i § 27 písm. i) KZ, podmiňuje budovu jako stavbu, *kteřá je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi*. Tato podmínka je logickým požadavkem, který však v praxi, a zejména u sektorových staveb, přináší nemalé problémy s identifikací stavby jako budovy ve smyslu ZVB. Zákonodárce v tomto směru napomohl novelou ZVB zák. č. 103/2000 Sb. k vyřešení jedné z částí množiny problémových staveb, zejména staveb panelového typu, když povolil jako budovu považovat jen její samostatnou sekci (o tom více v další části tohoto oddílu). Bohužel však již nenapravil stav staveb nikoli dělitelných na sekce, ale vzájemně propojených, které společně sdílí jen nějaké stavební části. Těmito stavbami jsou například prvky bytové výstavby v období 50. a 60. let minulého století (zejména stavby socialistického realismu), které tvořily velkolepé třídy lemované zpravidla jedno až dvou patrovými stavbami obchodního charakteru, do nichž pak byly „zakousnuty“ domy bytové, zpravidla na ony obchodní stavby navazující

---

k nim dle ZVB, je pouze závislá na uzavření smlouvy o výstavbě dle § 17 ZVB na existenci potřebné stavebně-právní povolení a jejich reálné vystavení do stavu dle definice uvedené v § 2 písm. e) a f) ZVB, když k záznamu do katastru nemovitostí se poslední z uvedených podmínek dokládá ohlášením dle § 41 odst. 3 KV.

kolmo směrem od ulice (viz obr. 1 a 2). K průřezu těchto obchodně-provozních staveb s bytovými domy docházelo způsobem, který při dodržení dikce § 2 písm. a) ... „*navenek uzavřena obvodovými stěnami*“, napovídá pouze tomu řešení, že celá takto vystavěná jedna strana oné třídy (ulice) byla jednou budovou, neboť mezi jednotlivými propojovacími prvky nedocházelo k výstavbě obvodových zdí a stavby tak ve smyslu ZVB tvořily jeden celek. K tomu nutno dodat, že čísla popisná byla přiřazena pouze domům bytovým nikoli oněm obchodně-provozním stavbám a zpravidla v dobách socialistického vlastnictví nebyly děleny pozemky pod stavbami racionálně. V době tzv. „malé privatizace“ ve smyslu zák. č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné, právnické nebo fyzické osoby, byly obchodně-provozní stavby vyčleněny jako samostatné tím, že pod nimi byly odděleny pozemky, a tyto stavby pak byly bez jakéhokoli stavebního zásahu převáděny do vlastnictví soukromoprávních subjektů. Skutečnost, že nedošlo k jejich reálnému stavebnímu oddělení obvodovými stěnami tehdejšími stavebně-právními předpisy, jakož ani civilními předpisy nikterak neodporovala. Až s příchodem ZVB došlo k paradoxnímu stavu, kdy ony bytové domy, jež byly po právní stránce odděleny od oněch obchodně-provozních staveb, nesplňovaly podmínky budovy dle dikce ZVB, neboť se nejednalo o navenek (obvodovými stěnami) uzavřené stavby. Tím bylo v těchto budovách formálně znemožněno vymezení jednotek dle ZVB. Praxe se s tímto stavem vyrovnala logicky předpokladatelným způsobem, který ačkoli neodpovídá žádnému právnímu předpisu (neboť tyto budovy nebyly ve smyslu ZVB navenek uzavřeny), „mlčky“ umožňovala v těchto budovách jednotky v režimu ZVB bez dalšího vymežit.

#### **5.1.4. Budova vs. sekce budovy dle ZVB**

Novelou ZVB zák. č. 103/2000 Sb. byla do ustanovení §2 písm. a) doplněna druhá věta: „...*Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.*“ Ta reagovala na praktické problémy vznikající dle ZVB v případech budov o více vchodech, přesněji sekcích. Zájmem zákonodárce bylo vyjít vstříc tendencím na dělení rozsáhlých budov, zpravidla panelových bloků, kdy nebylo neobvyklé, že budova (jinak tvořící funkční a prostorově uzavřený celek) měla čtyři, pět a více vchodů. Takové budovy zpravidla při jejich správě vyvolávaly spory vlastníků jednotek o hrazení nákladů na údržbu, opravy a modernizace jednotlivých sekcí, když jednotlivé sekce požadovaly jistou autonomii, která nebyla do doby předmětné novelizace



možná. Ačkoli zákonodárce vyšel vstříc onomu společenskému zadání, vyvolal novelizací problémy, které byly prvou větou původního vyhlášeného znění ustanovení § 2 písm. a) ZVB eliminovány. Totiž tím, že došlo k rozdělení budovy na sekce, vznikly dvě problémové linie, jejichž řešení úprava ZVB neobsahovala.

- a) Jednalo se jednak o komplikace při užívání těch částí budovy, které byly společné všech sekcím, jako jsou hlavní přípojky sítí, výměňkové stanice, atd. K úpravě těchto komplikací bylo na místě využít jak obligačních závazků (dohody jednotlivých společenství vlastníků jednotek o společném nakládání s takovými částmi budovy), tak případně věcně právních institutů (věcné břemeno užívání takových částí budovy). Obě varianty však nebylo možné využít předem v době, kdy zpravidla jediný vlastník budovy měl nesnadnější možnost pevná pravidla řešení budoucích poměrů upravit a předejít tak preventivně budoucím komplikacím a sporům. V rovině obligačních závazků tomu bránila především závaznost takové dohody pro právní nástupce účastníků dohody (tj. budoucí vlastníky jednotek). A v rovině věcně-právní katastrální úřady odmítaly povolit vklad věcného břemene v případě, kdy na obou stranách smlouvy (tedy jak na straně oprávněného, ale i na straně povinného) stál totožný subjekt (a to i v případě, že byl pouze jedním z mnoha spoluvlastníků). Posléze praxí na konci první dekády druhého tisíciletí došlo k uvolnění daného omezení. Věcné břemeno zřízené „*in rem*“ bylo možno zřizovat smlouvou již bez ohledu na skutečnost, že jeden subjekt stál na straně osoby oprávněné a osoby povinné, když podmínkou byla logická existence alespoň dvou nemovitostí (povinné nemovitosti a oprávněné nemovitosti) a minimálně dva účastníci smlouvy (aby bylo možno hovořit o smlouvě vyžadované tehdejší úpravou OZ<sup>66</sup>). Prakticky se tak věcné břemeno zřizovalo smlouvou mezi původním vlastníkem budovy a prvním nabyvatelem jednotky.
- b) Druhou komplikací, která je více praktická nežli právní, se stala estetická roztříštěnost vzhledu jinak stavebně ucelených budov, když docházelo a neustále i dochází k úpravám vzhledu jednotlivých sekcí bez jednotné koncepce a každá sekce budovy tak získává jiný vzhled. Ačkoli se tento problém na první pohled vymyká z právního oboru, není tomu tak úplně, a je zde třeba jednoznačně označit danou novelizaci za nedostatečně zpracovanou, když zákonodárce zcela opomenul v tomto směru

---

<sup>66</sup> § 151o OZ.

nastavit pravidla v rámci stavebně-právních předpisů. Aplikací obou norem SZ, ale i NSZ, ve spojení se ZVB, bylo totiž ze strany stavebních úřadů nahlíženo na sekci budovy jako na samostatnou stavbu, ačkoli takové dělení neodpovídalo logice sledované stavebně-právními předpisy. Vždyť po stavebně-technické stránce se jednalo stále jen o jednu budovu (pouze s více sekcemi v režimu ZVB). Tento jev se bohužel nechvalně projevil na vzhledu dnešních panelových sídlištních útvarů, když není výjimkou, že v rámci jedné budovy se setkáváme např. s barevnou odlišností každé sekce a/nebo s osazením jiných typů oken v každé sekci, atd. Z tohoto jevu je zřejmé, že dosavadní právní úprava k ochraně zájmu zachovat celistvost a estetickou rovnováhu sektorových staveb nepostačuje a je na místě pokusit se najít citlivý právní přístup k věci. To znamená nalézt rovnováhu mezi zachováním možnosti dělit sektorové stavby na jednotlivé sekce, ale naopak omezit možnost nakládat s vnějším vzhledem sekce tak, aby došlo k narušení celistvého vzhledu budovy. Tento zájem se ani v dikci NOZ nezohlednil a dle autora je pravděpodobně nejsprávnější ponechat řešení daného problému v dikci stavebně-právních předpisů.

#### **5.1.5. Budova / dům dle NOZ**

Dikce NOZ zcela upouští od pojmového rozdělení stavby na budovu a dům. Tímto počinem zcela jasně opouští zbytečnou a matoucí koncepci založenou ZVB, jak je popsáno výše<sup>67</sup>. Jediným pojmem v rámci NOZ přijaté koncepce bytového spoluvlastnictví pro stavbu jako celek je „dům“<sup>68</sup>. Bohužel opět pravděpodobně z nedůslednosti zákonodárce tomu tak není v ustanoveních § 1840 a § 2938 NOZ a příslušných ustanoveních zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) (dále jen „NKZ“), která stále pojem „budova“ užívají. Dikce NKZ budovu definuje takto: „... *nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“.

#### **Celistvost domu dle NOZ**

Ačkoli se opět rozchází pojmy v jednotlivých předpisech, je v definici přijaté NKZ rozpoznat jistý posun, a to ve smyslu doplnění definice uzavření stavby

---

<sup>67</sup> Viz část 5.1.1 této práce.

<sup>68</sup> Viz § 1158 NOZ.

obvodovými zdmi, když v nynější terminologii postačuje uzavření pouze převážné, nikoli absolutní, jako tomu bylo v definici účinné do 31.12.2013 přijaté jak v KZ, tak i ZVB. Tím došlo k vyřešení úskalí popsaného shora<sup>69</sup>.

### **Dům jako nemovitá věc**

Aby stavba byla pro účely oddílu Bytového spoluvlastnictví dle NOZ domem, musí se jednat o nemovitou věc nebo její součást, tedy o dům, jež sám o sobě tvoří nemovitou věc nebo je součástí nemovité věci ve smyslu superficiální zásady<sup>70</sup>, a zároveň jsou v něm alespoň dva byty<sup>71</sup>. Zde je nutné konstatovat, že se definice domu úpravou NOZ proti pojmům budova a dům dle ZVB rámcově zjednodušila a zpřesnila.

### **Dům jako trvalá či dočasná stavba**

Zároveň se s účinností NOZ rozšířila působnost aplikace bytového vlastnictví i na stavby, které byly z působnosti ZVB vyloučeny. Jak je uvedeno shora<sup>72</sup>, dle ZVB nemohlo bytové vlastnictví vzniknout v budově, která měla charakter stavby dočasné. V případě časově omezeného trvání stavby dikce NOZ oproti ZVB takové ujednání zcela postrádá a tedy dům ve smyslu § 1158 odst. 1 může zajisté být i stavbou dočasnou. Zda tyto změny jsou přímým záměrem zákonodárce, či jde pouze o vedlejší neúmyslný efekt nové úpravy, se autorovi práce nepodařilo z dostupných zdrojů zjistit. I přes to lze označit úpravu definice domu pro účely bytového spoluvlastnictví jako zdařilou, přesnější a jistě s odkazem na rozšíření okruhu o stavby dočasné přívětivější pro praktické využití.

### **Rozdělení domu na sekce**

I přes to se sebou nová definice domu ve smyslu § 1158 odst. 1 NOZ nese svá úskalí, a to při posouzení, zda může být domem i pouhá sekce domu, jak původně přesně upravovala druhá věta § 2 písm. a) ZVB. Autor je toho názoru, že domem pro účely bytového spoluvlastnictví dle NOZ může být i pouhá sekce domu, jako tomu bylo i za úpravy ZVB. Tomu nahrává jednak zákonodárcem úmyslné upuštění od úzkého vymezení domu, resp. budovy, jako stavby, která je „*prostorově soustředěna a navenek uzavřena*

<sup>69</sup> Viz část 5.1.3 této práce.

<sup>70</sup> § 498 a § 506 NOZ.

<sup>71</sup> Bytem se ve smyslu § 1158 odst. 2) myslí i nebytový prostor.

<sup>72</sup> Viz část 5.1.2 této práce.

*obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi“*, dále i shora uvedené rozšíření definice budovy v NKZ, a zároveň je takový výklad zcela zřejmě v souladu se zásadou volnosti právního jednání adresátů práva uvedenou v § 1 odst. 2 NOZ.

## **5.2. Byt a nebytový prostor vs. Jednotka**

### **5.2.1. Byt, nebytový prostor a jednotka dle ZVB**

Byt je v dikci ZVB definován ustanovením § 2 písm. b) jako: *...místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“*.

Nebytový prostor je v dikci ZVB definován ustanovením § 2 písm. c) jako: *“... místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu“*.

Totéž pak platí obdobně s účinností novelizace ZVB zák. č. 103/2000 Sb. pro rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor.

Jednotkou se pak dle definice přijaté v § 2 písm. h) ZVB rozumí: *„...jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona“*.

Dikce ZVB se ve svých definicích bytu a nebytového prostoru logicky a správně odkazuje na stavebně-právní určení dané části budovy, když vyžaduje soulad reálné stavebně-právně povolovací dokumentace k budově, bytu a nebytovému prostoru (jakož i ke společným částem domu) s následným vymezením jednotek a společných částí domu. Tento soulad vyžaduje prakticky absolutně (o tom více v části 6.7 této práce nazvané (Ne)Soulad vymezení jednotek se stavebně-právně povolovací dokumentací). Bližší specifikaci bytu, nebytového prostoru (včetně rozestavěných) pak nutno hledat v předpisech stavebně-právních (např. vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, vyhláška č. 137/1998 Sb., obecných technických požadavcích na výstavbu, vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ale taky vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze) a dále v předpisech na poli katastru (např. KZ, vyhláška ČUZK č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č.

265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., vyhláška ČÚZK č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) (katastrální vyhláška) (dále jen „KV“).

Základním stavebním článkem bytu je místnost. A to jak místnost uvnitř obvodových zdí bytu, tak i vně obvodových zdí bytu, je-li taková místnost dle stavebně-povolovací dokumentace místností sloužící k bytu.

### 5.2.2. Místnost dle ZVB

Prvním problémem definice bytu je chybějící specifikace pojmu *místnost*. S ohledem na skutečnost, že byt je dle dané definice tvořen pouze místnostmi (vše ostatní je *a contrario* pouhou součástí či příslušenstvím bytu), pak je pojem místnost důležité osvětlit důkladněji. Definovat místnost lze hned několika způsoby. Dle gramatického významu se jedná o: „*prostor, který je ohraničen stěnami, podlahou a stropem a je součástí bytu nebo jiné obytné budovy.*“<sup>73</sup> Dle stavebně-technologického významu se jedná o prostorově vymezenou část stavby ohraničenou zdmi, stropem a podlahou. V právní terminologii se v době účinnosti ZVB místnost definuje v čase hned několikrát.

- a) Prvním předpisem, který se v rámci své účinnosti protíná v časové ose s účinností ZVB je vyhláška Federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, která používá pouze pojem „obytná místnost“. Obytnou místností se dle dané vyhlášky rozumí pouze pokoje k obývání (tj. zejména ložnice, obývací pokoje, dětské pokoje, pracovny) nikoli pak již kuchyně, či další prostory bytu (např. koupelna, předsíň, komora, atd.). Obytná místnost musí být větší než 8 m<sup>2</sup> (resp. 12 m<sup>2</sup> pro případ jednopokojového

---

<sup>73</sup> zdroj Otevřená encyklopedie Wikipedie, webová stránka <http://cs.wikipedia.org/wiki/M%C3%ADstnost>, k tomu je dále uvedeno: „...Do místnosti se vcházejí dveřmi. Osvětlení místnosti denním světlem a větrání zabezpečují okna.“ A dále: „...v běžné hovorové mluvě obě slova místnost a pokoj velmi často splývají v jeden jediný termín, v tomto kontextu se tedy jedná se o faktické synonymum“. A dále: „...místností mohou být i některé nebytové prostory typu kanceláří, školních učeben, ateliérů, zdravotnických ordinací apod., které nemusí být nutně součástí obytných budov, ale mohou být umístěny teoreticky v jakékoliv budově“.

bytu), nesmí mít podchodnou výšku nižší než 2,5 m (2,3 m v podkroví) a u zkosených místností musí taková výška být minimálně nad polovinou plochy místnosti, zároveň musí být přímo osvětlená denním světlem, přímo větratelná a vybavená přiměřeným zdrojem tepla.<sup>74</sup> Jiné druhy místností nespecifikuje.

- b) Druhým předpisem je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, která s účinností ke dni 1. července 1998 zrušuje vyhlášku ad a) shora, a taktéž upravuje obytnou místnost jako část bytu nikoli menší než 8 m<sup>2</sup> (resp. 16 m<sup>2</sup> pro případ jednopokojového bytu), s podchodnou výškou minimálně 2,6 m (2,3 m v podkroví), když obdobně jako vyhláška č. 83/1976 Sb. nařizuje podmínky pro osvětlení, větrání a vytápění. Zároveň přidává pojem „*pobyťová místnost*“, kterou označuje prostor určený k pobytu lidí, nikoli však k bydlení, a demonstrativním výčtem názorně představuje definici tohoto pojmu pro její aplikaci v praxi (divadla, kanceláře, hotelové pokoje, atd.)<sup>75</sup>. Vyhláška byla zrušena třetí níže uvedenou vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- c) Stále účinná vyhláška č. 268/2009 Sb. poprvé upravuje pojem místnost obecně, když místností je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami. Stejně jako vyhláška č. 137/1988 Sb. místnosti dále definuje jako obytné a pobyťové a stanoví pro ně základní minimální požadavky, když v rámci obytné místnosti stanoví nejmenší podlahovou plochu na 8 m<sup>2</sup> (u kuchyně nejméně 12 m<sup>2</sup>). Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>. U místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m<sup>76</sup>.
- d) Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění účinném od 1.1.2008 do 1.10.2014 upravoval pojem místnost jako: „...*místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami.*“<sup>77</sup>

<sup>74</sup> § 42 odst. 4 vyhlášky Federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

<sup>75</sup> § 3 písm. m) a n) a § 23 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

<sup>76</sup> § 3 písm. h), i) a j) vyhlášky č. 268/2009 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj, o technických požadavcích na stavby.

<sup>77</sup> § 48a odst. 8 (později odst. 7) zák. č. 235/2004 Sb. ve znění účinném od 1.1.2008 do 1.10.2014.

Z uvedených právně ukotvených definicí místnosti je patrné, že až do novelizace zákonem č. 235/2004 Sb. s účinností ke dni 1.1.2008 a účinnosti vyhlášky č. 268/2009 Sb. nebyla místnost nikterak definována obecně a výkladové problémy tak řešila pouze judikatura za použití významů, jež vyplývaly z gramatického či stavebně-technického výkladu. Soudy posuzované výkladové obtíže se týkaly těch částí bytu, které nebylo jednoznačně možné do pojmu místnost zařadit, neboť nejsou zcela ve svém obvodu prostorově ohraničeny, případně jejich hraničení není rozpoznatelné či není vystavené pevnými stěnami. Těmito prostory jsou zejména prostory vně bytu, jako například balkóny, terasy, lodžie, zimní zahrady, sklepní kóje, zádveří, garáž, garážové stání, atd., když u nich je nutné rozpoznat, zda jsou součástí bytu, či jen jeho příslušenstvím, či vůbec k bytu nenáleží. Zároveň se však může jednat i o prostory uvnitř bytu, když jejich specifikace je rozhodná pro správné vymezení jednotky co do počtu a výčtu místností a stanovení její podlahové plochy, jako například schodiště a galerie v patrových bytech, kuchyňské kouty, atd. Řešení takových úskalí našla sama praxe, když za účinnosti ZVB se ustálily tyto premisy:

- a) Balkony, terasy, lodžie. Ohledně balkónů, lodžii a teras, které jsou přímo přístupné z bytu, bylo praxí jednoznačně ustáleno, že tyto prostorově neuzavřené části bytu nejsou místnostmi, tedy mohou být pouze příslušenstvím bytu ve smyslu § 121 odst. 2 OZ.<sup>78</sup> Totéž bude platit i pro případy, kdy dojde k uzavření balkónu či lodžie např. mřížemi (jak se stává zejména u přízemních bytů), když v takovém případě nejde o uzavření prostoru pevnými stěnami. Jak však postupovat v případě, že balkón či lodžii vlastník bytu uzavře pevnými stěnami? Klasickým případem je zasklení lodžii, které je dnes tak rozšířené, zejména u panelových domů. U těchto zasklených lodžii je nutné připustit, že by takový prostor mohl za určitých okolností splňovat podmínky stanovené vyhláškou č. 268/2009 Sb. pro pojem „místnost“ a tím by se takový prostor stal součástí bytu a dokonce by jeho plochu bylo možno započítávat do podlahové plochy bytu. Judikatura v tomto směru žádné rozřešení nepřinesla. Dle autora práce je pro tyto případy nutné držet se účelu určení takové prostorově uzavřené části bytu stanoveného v rozhodnutí stavebního úřadu. Pokud by snad stavební úřad

---

<sup>78</sup> Srov. např. rozsudek NSS ČR sp. zn. 1 As 2/2004, cit: „...Není pochyb o tom, že balkón nelze považovat za místnost či součást souboru místností. Může však být příslušenstvím bytu, jestliže splňuje kritéria § 121 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Z § 121 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Tvoří-li balkón příslušenství bytu, následuje pak z hlediska vlastnických vztahů osud bytu jako věci hlavní.“

balkón či lodžii svým rozhodnutím změnil na nějakou jinou místnost bytu (např. jako zimní zahradu), pak by bylo na místě uznat, že již půjde o místnost, která bude součástí bytu, v opačném případě pak samotné uzavření balkónu či lodžie nemůže definici místnosti vyhovět.

- b) Sklep, sklepní kóje, jiné vedlejší úložné prostory uvnitř domu. Ohledně úložných prostor náležejících k bytu je nutné rozlišovat opět stavební povahu daného prostoru, když jedná-li se o samostatnou místnost, ohraničenou pevnými stěnami, bude se jednat o místnost ve smyslu vyhlášky č. 268/2009 Sb. a je možné takovou místnost považovat za součást bytu a její podlahovou plochu započítávat do podlahové plochy bytu. Naopak u sklepních kójí, které jsou zpravidla kovovými (drátěnými) či dřevěnými konstrukcemi odděleny jedna od druhé v rámci jedné větší místnosti, se o místnostech hovořit nedá, neboť nejsou prostorově uzavřeny pevnými stěnami. Tyto prostory pak nemohou být součástí bytu, ale jsou jen příslušenstvím bytu a to formou výlučného užívacího práva vlastníka bytu k danému prostoru, který jinak tvoří součást společných částí domu. O společných částech domu více v části 5.5 této práce.
- c) Sklep, sklepní kóje, jiné vedlejší úložné prostory vně domu. S ohledem na skutečnost, že ustanovení § 2 písm. g) ZVB umožňuje, aby byly společné části domu umístěny i mimo dům, je *per analogiam* zřejmé, že tomu bude tak i u součástí či příslušenství bytu. Tedy pro prostory / místnosti umístěné mimo dům platí totéž, co bylo uvedeno ad b) shora, avšak podmíněně, když musí platit, že takové prostory či místnosti jsou při vymezení jednotek ve stejném vlastnictví jako budova a zároveň jsou stavebně-právně povolovací dokumentací k užívání s budovou či přesněji s bytem určeny. Jedná se zejména o drobné stavby typu sklep, kůlna, dřevník, sklad uhlí, ale třeba také vinný sklep.
- d) Garáže, garážová stání. S jistou obměnou lze aplikovat shora uvedené i na garáže a garážová stání. Tedy garáž, tvoří-li místnost, může (ale za velmi specifických nikoli v praxi frekventovaných podmínek) tvořit součást bytu. Stejně tak jako sklepní kóje, pak zase garážové stání netvoří součást bytu, a na rozdíl od sklepní kóje nemůže být ani jeho příslušenstvím<sup>79</sup>. Situace s garážemi se

---

<sup>79</sup> Srov. část 5.4.1 c) této práce.



však posuzuje šířeji, neboť garáž či garážová místnost mohou být zároveň dle svého stavebně-právního určení i samostatnými jednotkami (jako nebytový prostor). Dokonce v případě garáže či garážové budovy, které jsou samostatnými stavbami vně budovy, je nutné, aby garáž či garážová budova byly zcela mimo rámec ZVB jako samostatné stavby. Vždy záleží předně na stavebně-povolovací dokumentaci. O garážových stáních ještě dále v části 5.4 této práce.

- e) Patrové místnosti, galerie, schodiště uvnitř bytu. Tyto prostory jsou zjevně místnostmi, nebo jsou součástí místností, a to vždy s přihlédnutím k jejich charakteru. Rozhodujícím měřítkem je jejich uzavřenost. S ohledem na skutečnost, že tyto prostory jsou uvnitř bytu, není na místě domnívat se, že by snad někdo pochyboval o tom, že jsou součástí bytu, avšak pochybnosti vyvstávají v rozsahu započitatelnosti jejich podlahové plochy, pokud se tyto prostory promítají v několika podlažích bez horizontálního oddělení. Standardně se jedná o schodiště, vestavěná patra či neuzavřené galerie. V tomto směru více pojedná autor v následující části 5.3.1 této práce.

### **5.2.3. Podlahová plocha dle ZVB**

Podlahovou plochu bytu upravuje ZVB v § 2 písm. i) jako souhrn podlahové plochy všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu (totéž platí o rozestavěném bytu).

Podlahovou plochu nebytového prostoru upravuje ZVB v § 2 písm. j) jako souhrn podlahové plochy všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru (taktéž to platí pro rozestavěné nebytové prostory).

Podlahová plocha dle ZVB je jednak základní určující veličinou pro určení velikosti bytu, která zásadním způsobem ovlivňuje obchodně-ekonomické vnímání bytu, tedy tvoří jednu ze složek cenotvorby bytu, ale také se jedná o jediný určující ukazatel, který ovlivňuje velikost míry účasti vlastníka jednotky na vlastnictví společných částí domu a pozemku, a tím na jejich společné správě. Proto je nutné, aby při stanovení podlahové plochy nedocházelo

k chybnému výkladu tohoto pojmu, a tím se zamezilo odlišnostem při stanovení podlahové plochy u jednotlivých jednotek.

Z definice podlahové plochy dle ZVB je zjevné, že specifikace místnosti, jak bylo uvedeno shora, je určující pro správné stanovené podlahové plochy. Není to však jediný ukazatel správnosti výpočtu podlahové plochy, když dalším ukazatelem je započitatelnost podlahové plochy místnosti, tedy přesněji určení, které části místností se pro účely podlahové plochy berou v potaz, a které ne. Jedná se zejména o řešení podlahových ploch místností, které mají sníženou užitkovou hodnotu (např. nižší podchodnou výšku), nebo naopak které se svou plochou promítají v několika podlažích (schodiště, vestavěná patra, galerie). V tomto směru dikce ZVB zcela mlčí a neodkazuje ani na žádný prováděcí předpis, který by případné nejasnosti odstranil.

Právních předpisů, které pojem započitatelná podlahová plocha zavádějí, je v době účinnosti ZVB hned několik. Jejich specifičnost je vždy dána účelem, který sledují.

Takovými předpisy jsou např.:

- a) Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Tato vyhláška pracuje s komplikovanými výpočty u jednotlivých druhů / typů místností a zohledňuje zároveň podchodnou výšku, když podlahovou plochu určuje jako: *„podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků“*<sup>80</sup>.
- b) Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. I tato vyhláška se pojmově vypořádává s podlahovou plochou bytu, a to takto: *„Podlahová plocha bytu je celková započitatelná podlahová plocha bytu a započitatelná podlahová plocha prostorů mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha záchodu, koupelny, koupelnového nebo sprchového koutu, spíže, komory, balkonu, lodžie, terasy, sklepa a jiného prostoru mimo byt se*

---

<sup>80</sup> § 2 písm. d) vyhl. č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

*započítává jednou polovinou. Do podlahové plochy bytu se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se však plocha okenních a dveřních ústupků. Jestliže má místnost zkosený strop pod výšku 2 m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinaми“<sup>81</sup>.*

- c) Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 268/2009 Sb. podlahovou plochu nikterak nedefinuje, ale pro účely výpočtu minimální plochy místnosti stanovuje, že u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m<sup>82</sup>.
- d) Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu upravuje podlahovou plochu takto: „...*součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství 1), a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou*“<sup>83</sup>.

Ze shora uvedeného je jisté, že žádný z předpisů upravujících podlahovou plochu nedával jednoznačné vodítko k použití definice podlahové plochy pro účely ZVB. Jednak všechny předpisy definovaly podlahovou plochu jen pro sledování jejich záměru (výpočet nájemného, výpočet spotřeby energií, atd.). Zároveň definice směřovaly jen k potřebám určení podlahových ploch u bytů, nikoli u nebytových prostor. A v neposlední řadě nezapočítávaly do podlahových ploch takové místnosti, které nebyly obytnými, či jejich plochy záměrně krátily různými koeficienty. V tomto směru se praxe adresátů práva vyvinula svým směrem. Bohužel ne vždy úplně jednotně. Do dané problematiky vnesly částečné odstranění pochybností POKYNY24<sup>84</sup>, když

---

<sup>81</sup> § 3 odst. 1 vyhl. č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

<sup>82</sup> § 3 písm. i) vyhlášky č. Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

<sup>83</sup> § 2 písm. d) zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

<sup>84</sup> Pokyny 24 ČUZK, článek 2.2.2: „*Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, se do katastru nemovitostí zapisuje ve tvaru zlomku, který vyjadřuje poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Přitom podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu se podle § 2 písm. i) zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Podlahová plocha balkonů, lodžii, teras, sklepních kójí (laťkových, oplocených apod.), a garážových stání, které jsou prohlášením vlastníka budovy určeny k výhradnímu užívání jednotlivým vlastníkům jednotek, se do podlahové plochy bytů a rozestavěných bytů nezapočítává. Spoluvlastnický podíl vlastníka*

však tato úprava zůstala pouze kusá a neucelená. Autor tímto shrnuje obecnou praxi, která našla nejširší konsenzus, když pro stanovení podlahové plochy bytu platí zejména tato pravidla:

- a) Podlahovou plochu dle ZVB tvoří součet podlahových ploch všech místností (včetně koupelen, WC, komor, sklepů, atd., pokud jsou místnostmi dle 5.2.2 této části práce); a dále
- b) Podlahové plochy místností se nikterak neupravují žádnými koeficienty (s výjimkou ochozů a ploch meziprostorů dle § 2 odst. 1 písm. j) poslední věta ZVB); a dále
- c) Podlahové plochy místností se počítají jako obsah geometrického tvaru místnosti, včetně dveřních, okenních, či jiných výklenků pokud jsou promítnuty v pochozí ploše místnosti, a i včetně těch částí místností, které nesplňují minimální podchodnou výšku dle stavebně-právních předpisů (vyhl. č. 83/1976 Sb., č. 137/1998 Sb. a č. 268/2009 Sb.); a dále
- d) Promítá-li se některá místnost do více podlaží (netýká se ochozů a meziprostorů), pak se podlahová plocha takové místnosti počítá ve svém geometrickém obsahu pouze v jednom podlaží (standardně u schodiště se započítá jen první podlaží a otvor ve vyšších podlažích již nikoli); a dále
- e) Do podlahové plochy se nezapočítávají tzv. vestavěná patra, která nejsou povolena stavebně-právně povolovací dokumentací, tj. nejsou určena jako ochoz či meziprostor dle § 2 odst. 1 písm. j) ZVB.

Ohledně nebytového prostoru pak dle dikce ZV dále platí, že:

- a) Do podlahové plochy nebytového prostoru se započítají i ty plochy, které netvoří místnosti, pokud jsou určeny k užívání s nebytovým prostorem (tj. zejména nákladní rampy, restaurační terasy, atd.); a dále
- b) Meziprostory a ochozy jako jsou například divadelní balkony a lóže, atd., se započítávají do podlahové plochy jednou polovinou.

Podlahová plocha se měří v metrech čtverečních a neexistují žádné normy na zaokrouhlení takového údaje. V tomto směru se v praxi nejčastěji

---

*jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, se v katastru nemovitostí neeviduje.“*

setkáváme se zaokrouhlením na celé desetiny či případně setiny metru čtverečního. Přesnější, ale naopak ani více zaokrouhlené výměry, nebývají v praxi používány.

#### 5.2.4. Jednotka dle ZVB

Pojem jednotka pro účely ZVB představuje pouhou legislativní zkratku pro souhrnné označení bytu a/nebo rozestavěného bytu a/nebo nebytového prostoru a/nebo rozestavěného nebytového prostoru. Jiný význam zákonodárce jednotce nepřivlastnil. Pojem jednotka byl tedy vytvořen pouze pro zjednodušení legislativních potřeb textu ZVB. Zcela jinak je tomu v režimu úpravy NOZ.

#### 5.3. Byt, nebytový prostor a jednotka dle NOZ

Byt je v dikci NOZ definován ustanovením § 1159 jako: „...*prostorově oddělená část domu*“. Zároveň podrobněji, jej upravuje § 2236 NOZ, v rámci úpravy nájmu bytu takto: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“. Zároveň je byt specifikován zvláštním prováděcím předpisem k NOZ<sup>85</sup>, a to nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „NBS“) jako: ... *prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.*“<sup>86</sup>

Nebytový prostor není pro účely Bytového spoluvlastnictví dle Oddílu 5 Dílu 4 NOZ definován. Úprava NOZ však pro nebytový prostor platí stejně jako pro byt, a to s použitím zákonem stanovené analogie jak vyplývá z § 1158 odst. 2 NOZ: „*Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor,* ...“.

V definici prostoru sloužícího k podnikání v části NOZ týkající se nájmu pak podporu pro pojem nebytového prostoru ve smyslu Bytového spoluvlastnictví

---

<sup>85</sup> Zmocňovací ustanovení viz § 1222 NOZ.

<sup>86</sup> § 2 NBS.

taktéž nacházet nelze, neboť nebytový prostor dle Bytového spoluvlastnictví může být i pro jiné účely než k podnikání (např. atelier, garáž)<sup>87</sup>.

Definice rozestavěného bytu či nebytového prostoru v dikci NOZ zcela chybí.

Obdobně jako u ZVB, tedy bližší úpravu definice bytu, nebytového prostoru, (včetně rozestavěných) nutno nacházet ve stavebně-právních předpisech (vyhláška č. 268/2009 Sb.) a v předpisech katastrálních (NKZ).

Soulad vymezení bytů a nebytových prostor, jakož i společných částí, se stavebně-právní dokumentací je opět vyžadován stejně jako u ZVB, nikoli však tak absolutně, jako v režimu ZVB (viz část 6.7 této práce nazvaná (Ne)Soulad vymezení jednotek se stavebně-právně povolovací dokumentací).

Zcela odlišně od režimu ZVB se nově určuje byt pouze jako celistvá ohraničená část domu. Nerozhoduje jeho členění na místnosti a pojem místnost se využívá pouze v případě místností, které tvoří součást bytu mimo hranice hlavního obytného prostoru. O místnostech mimo byt (tj. zejména zděný sklep, kůlna, atd.) platí totéž, jak bylo uvedeno v shora v režimu definice místnosti dle ZVB<sup>88</sup>.

Definice bytu dle NOZ zjevně zjednodušuje definici prostorového určení bytu směrem dovnitř. Zřetelně upravuje také jako součást bytu ty prostory, které jsou vně bytu a jsou stavebně ohraničeny tak, aby tvořily místnosti.

Stejně tak odstraňuje pochybnosti o tom, jaké právní postavení mají ty části domu, jež netvoří místnosti, ale slouží k užívání bytu (balkóny, lodžie, sklepní kóje, garážové stání, nově i parkovací stání mimo dům, atd.). Tyto části nově již nečiní příslušenstvím bytu (pojem příslušenství bytu ve smyslu původního § 121 odst. 2 OZ z dikce NOZ byl zcela vypuštěn) a jsou společnými částmi ve smyslu § 1160 NOZ s tím, že jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky<sup>89</sup>.

### **5.3.1. Podlahová plocha dle NOZ**

Podlahovou plochu bytu upravuje prostřednictvím odkazu dle § 1222 NOZ opět prováděcí předpis, a to NBS. § 3 NBS velmi pečlivě a podrobně definuje

---

<sup>87</sup> Dle § 2302 NOZ jsou prostory pro účely úpravy práva nájmu rozděleny na (i) prostory určené k bydlení, (ii) prostory určené k provozování podnikatelské činnosti a (iii) další jiné prostory, které nespádají do množiny ad (i) a ad (ii). Bližší definici nebytového prostoru zde nenalezneme.

<sup>88</sup> Viz část oddílu 5.2.2 této práce.

<sup>89</sup> Srov. § 5 NBS.

podlahovou plochu bytu, když ji tvoří: „... *půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu*“. Z uvedeného je zřejmé, že jde o celkový geometrický obsah plochy vymezené obvodovými zdmi bytu, a to včetně všech výklenků pokud se jejich plocha promítá již na úrovni podlahy.

Podlahová plocha se určuje včetně všech konstrukcí umístěných uvnitř bytu. Těmito konstrukcemi se rozumí zejména hmotově vyplněné konstrukce (zdi nosné i nenosné, pilíře, sloupy, atd.) ale i konstrukce duté (komíny, šachty pro stoupací vedení, atd.).

V praxi se autor setkal s dotazy, jakým způsobem se má postupovat v případě, kdy je uvnitř bytu vystavěno světlíkové těleso, zda se jedná o konstrukci, která náleží do podlahové plochy bytu či nikoli. V tomto směru je podle autora rozhodující, zda jde o světlík ohraničený obvodovými zdmi, jak tomu bývá zpravidla u domů vystavěných v 60. letech dvacátého století a dříve. V tomto případě je světlík zcela jistě vně podlahové plochy bytu. Naopak, jedná-li se o těleso, které ačkoli je označováno za světlík, je pouze větrací šachtou, či šachtou pro vedení stoupacích vedení, která není oddělena od bytu obvodovým zdivem, pak se bude jednat o dutou konstrukci domu a taková bude ve svém obsahu (v průmětu bytu) součástí podlahové plochy bytu.

Definice podlahové plochy se v režimu NBS vypořádává i s určením podlahové plochy u bytů mezonetového typu, resp. problematice výměry schodiště v takovém bytu, když do podlahové plochy započítává pouze plochu dolního průmětu schodiště<sup>90</sup>.

V neposlední řadě se tato dikce vypořádává s podlahovou plochou galerie u více podlažního bytu, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm. V takovém případě se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami, a zároveň se započítává plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, jakož i plocha dolního průmětu schodiště. Pokud

---

<sup>90</sup> Srov. § 3 odst. 2 NBS.

podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.<sup>91</sup>

Podlahová plocha se měří v metrech čtverečních a NBS upřesňuje i způsob zaokrouhlení na jedno desetinné místo. Takto určený způsob zaokrouhlování je na první pohled přílišně zbytečný, při praktickém použití však zásadním způsobem sjednocuje způsob zápisu velikosti podílu na společných částech do katastru nemovitostí pro případ, že vlastník podlahovou plochu bytu pro výpočet podílu využije.<sup>92</sup>

Z uvedeného je jisté, že úprava NOZ (resp. NBS) se vypořádala s chybějící úpravou způsobu výpočtu podlahové plochy dle ZVB podrobněji a s vyšším zájmem o sjednocení daného algoritmu výpočtu podlahové plochy. Zároveň je však zřejmé, že ani tato úprava není kompletní a zcela dostatečná, neb neobsahuje například řešení týkající se těch ploch na obvodu bytu, které nesplňují užitnou podchodnou výšku<sup>93</sup>.

Zda je úprava dostatečná a zda nebude přinášet nějaké výkladové problémy, zatím praxe neukázala. Je však zřejmé, že zákonodárce učinil krok vpřed.

Je na místě taktéž kladně hodnotit úpravu jednotlivých konkrétností bytového spoluvlastnictví prostřednictvím prováděcího předpisu, když úpravy, doplnění či jiné změny takového podzákonného předpisu podléhají zásadně jednoduššímu legislativnímu procesu a tím bude možné pružněji reagovat na případné potřeby úpravy takové normy.

### 5.3.2. Jednotka dle NOZ

Jednotka pak dle definice přijaté v § 1159 NOZ: „...zahrnuje byt, jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné“. Jednotka je dle téhož ustanovení nemovitou věcí.

Na rozdíl od dikce ZVB, kde jednotka byla pouze jakousi legislativní zkratkou sdružující několik zákonných pojmů (byt, nebytový prostor, rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor) NOZ definuje nový právní pojem. Jednotka již není pouze reálná část domu, ale tvoří ji zároveň souhrn dalších práv

---

<sup>91</sup> Srov. §3 odst. 3 NBS.

<sup>92</sup> § 1161 NOZ dává vlastníkovu při vymezení jednotek možnost určit způsob výpočtu velikosti podílu na společných částech odlišně od způsobu stanoveného v ZVB, když umožňuje širší variabilitu (více o tom v části 5.6.3 této práce).

<sup>93</sup> Při dané komplexní úpravě se lze domnívat, že zákonodárce stejně jako v přijaté praxi v režimu ZVB, neklade žádné limity minimální podchodné výšky pro započítávání podlahové plochy bytu (to neplatí pro galerie, srov. § 3 odst. 3 NBS).



spojených se spoluvlastnictvím pozemku (jehož je dům s byty součástí), případně domu, není-li dům součástí pozemku a případně i dalších pozemků, jsou-li vymezeny jako společná část ve smyslu § 1160 NOZ. Jednotka jako pojem zahrnuje mimo samotného bytu i veškerá věcná práva k bytu náležející.

Zákonodárce vymezením jednotky v NOZ zjednodušil vymezení nerozlučitelnosti vlastnictví bytu se spoluvlastnictvím pozemku / domu. Tato nerozlučitelnost v textu ZVB byla vyjádřena v § 8. Takové zjednodušení se sebou mohlo ve svém důsledku přinést zásadní zjednodušení vymezení jednotky v praxi, když ve smluvní dokumentaci týkající se zatížení či zcizení jednotky by postačovalo určit jednotku jejím číslem ve smyslu evidence katastru nemovitostí s uvedením katastrálního území, případně částí obce, a jakékoli další specifikace jednotky s uvedením jí příslušející velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech a vymezení společných částí by pak bylo nadbytečné a pozbývalo by na významu. Takové širší určení by pak obsahoval pouze dokument, na základě kterého by jednotka byla vymezena (prohlášení/rozhodnutí soudu/smlouva o výstavbě). Stejně tak tomu je ve smyslu ustanovení § 8 NKZ, který pro účely vkladu práva do katastru nemovitostí vyžaduje pro specifikaci jednotky pouze její označení, pojmenování a označení domu/pozemku/práva stavby, ve kterém se nachází.<sup>94</sup> Bohužel dosavadní praxe zůstává stále spoutána původně ZVB přijatými náležitostmi vkladových listin, jejichž rozsáhlost vycházela z § 6 ZVB. A to jak na straně tvůrců vkladových listin (advokátů, notářů, atd.), tak bohužel i na straně úředníků katastrálních úřadů, kteří se doposud ve své praxi zjednodušení vkladových listin zásadně brání.<sup>95</sup>

Zákonodárce zároveň určil jednotku v dikci NOZ jako nemovitou věc ve smyslu definice dělení věcí přijaté ustanovením § 498 NOZ. Tento posun je opět nutné hodnotit kladně, když takovým zařazením jednotky do režimu obecného pojmosloví civilního kodexu odpadly mnohé dohady o charakteru jednotky, jak tomu bylo dle dikce ZVB.

---

<sup>94</sup> § 8 písm. e) NKZ „...jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním“, totéž platí pro rozestavěnou jednotku v písm. f) „...rozestavěná jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku“.

<sup>95</sup> Daný názor na neoprávněně vyžadované náležitosti vkladových listin je pouze subjektivním názorem autora, který vychází z jeho zkušeností získaných při výkonu jeho advokátní praxe zejména na území hlavního města Prahy, tedy v místní příslušnosti Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ale i v širším okolí Prahy, tedy v místní příslušnosti Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ a Praha – západ.

#### 5.4. Garáž, garážové stání, parkovací plochy

Garáž, garážové stání a parkovací plochy mají nerozlučně místo při praktickém využití bytového spoluvlastnictví. Nejenže se jedná o zajištění možnosti parkování spojeného s vlastnictvím bytu, což zvyšuje subjektivně komfort daného bytu pro vlastníka / uživatele bytu. Ale zároveň stále podstatněji hraje možnost parkování roli v rámci zajištění urbanistického rozvoje sídelních útvarů, zejména pak větších měst, když parkovací plochy na veřejných prostranstvích jsou kapacitně naplněny a při výstavbě je tvorba nových možností parkování v rámci výstavby či přestavby bytového fondu přímo nutností<sup>96</sup>. Je tedy zřejmé, že parkování je jedním ze základních praktických potřeb, které bytové vlastnictví musí naplňovat.

##### 5.4.1. Garáž, garážové stání a parkovací plochy dle ZVB

ZVB se s možností parkování nikterak zásadně nevypořádával. I přes to přinášel několik reálných způsobů, jakým způsobem řešit možnosti parkování v rámci bytového spoluvlastnictví. V tomto směru je nutné rozlišovat, zda se jednalo o parkování uvnitř domu (jednotlivé garáže, či prostory s garážovými stáními) či vně domu na přilehlých zpevněných plochách. Níže se autor pokusí popsat základní režimy garáží, garážových stání a parkovacích stání, jejichž právní charakteristika je dána zejména jejich stavebně-právním určením a současně jejich reálnou podobou, tj. jak byly reálně vystavěny.

##### a) Garáž jako samostatná jednotka

Základním řešením parkování v rámci bytového spoluvlastnictví je existence samostatného nebytového prostoru, který je svým stavebně-právním určením garáží. Takový nebytový prostor je prohlášením vlastníka budovy vymezen jako samostatná jednotka.

<sup>96</sup> Např. čl. 9 odst. 2 Vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pozn. autora zrušena ke dni 1.10.2014) „...Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky, a musí být dokončeno před kolaudací stavby.“ Zároveň čl. 10 odst. 3 této vyhlášky „...Stavby musí být vybaveny zařízením pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby a řešeným přednostně jako součást stavby nebo její provozně neoddělitelná část, anebo umístěným na pozemku stavby včetně komunikace pro zajištění vozidel na jednotlivá stání. U bytových domů mohou být odstavná a parkovací stání umístěna v dostupné vzdálenosti i mimo pozemek stavby; stání pro návštěvníky podle odst. 5 písm. a) bod 2 musí být veřejně přístupná. Z celkového počtu stání, stanovených podle této vyhlášky, musí být v garážích umístěn nejméně počet stání rovnající se počtu bytů, nebo požadovaný počet stání, je-li menší než počet bytů.“

Tento způsob vymezení má nesporné výhody pro vlastníka jednotky při jeho volnosti v nakládání s jednotkou, neboť v tomto není nikterak omezen a s jednotkou nakládá (včetně užívání) jako se samostatnou věcí.

b) Garáž jako součást bytu

ZVB při své definici bytu umožňuje, aby garáž, jež je stavebně-právní dokumentací a svým reálným propojením s bytem určena výlučně k užívání s takovým bytem, byla určena jako součást bytu<sup>97</sup>. Tato aplikace však může být použita pouze v případě, že je garáž technicky, ale i stavebně (jakož i stavebně-právně) s bytem spojena natolik, že ji nejde od bytu oddělit. Garáž je v takovém případě v rámci prohlášení vlastníka budovy nutno zahrnout jako místnost, která tvoří součást bytu. Tento postup nebývá reálně častý, ale jeho využití v praxi nebylo vyloučeno. Výhodou takového řešení je právní jistota vlastníka bytu při nakládání s garáží jako součástí bytu (srov. možné komplikace při nakládání a užívání parkovacích stání ad d) níže). Nevýhodou takového řešení je nemožnost samostatného nakládání s garáží, aniž by zároveň bylo nakládáno i s bytem. Tedy garáž je nerozlučně spojena s předmětným bytem, ledaže by došlo k stavebně-právnímu oddělení a ke změně prohlášení vlastníka budovy, ke které je však ve smyslu ZVB stále vyžadován souhlas 100 % všech vlastníků jednotek v budově<sup>98</sup>.

c) Garáž jako příslušenství bytu

Na rozdíl od možnosti uvedené ad b) je za použití § 121 odst. 2 OZ zcela vyloučeno, aby byla garáž příslušenstvím bytu. Argumentace pro tento závěr vychází z premisy, že příslušenstvím bytu mohou být pouze vedlejší místnosti a prostory, které jsou určené k bytu,

---

<sup>97</sup> Pro určení garáže, jako součásti bytu je nutné naplnit dikci § 120 OZ, která za součást věci považuje vše, „...co k ní podle její povahy náleží a nemůže být oddělené, aniž by se tím věc neznehodnotila“. V tomto směru je tedy nutné, aby garáž byla s bytem nejen zkolaudována jako součást bytu, ale zároveň aby byla stavebně tak propojena, že není možné její oddělení. Tento postup byl stavebně-právně využíván u menších, zpravidla dvoupodlažních bytových domů (většinou venkovských domů z doby 70. a 80. let minulého století), kde se do bytu kromě hlavního vstupu vcházelo přímo garážovou místností a garáž byla ucelenou součástí bytu. Tyto domy svou povahou mnohdy nahrazovaly funkci rodinného domu, když byty byly vystavěny horizontálně v řadě, stejně jako tomu bylo u řadových domů. Praxe takové výstavby postupem času a zpřísněním stavebně-technických a hygienických požadavků na stavby (byty / garáže) vymizela.

<sup>98</sup> Srov. § 11 odst. 5 první věta ZVB.

aby byly s bytem užívány (jedná se zejména o kůlny, sklepy, kotelny, sklady, chlévy, atd.). Soudní praxe z této dikce zákona sjednotila výklad takovým způsobem, že užíváním takových místností musí být užívání spojené s bydlením. Za užívání místností spojené s bydlením nelze dle rozhodovací praxe soudů (zejména tedy Nejvyššího soudu České republiky) považovat parkování vozidla, a proto garáž nemůže být příslušenstvím bytu<sup>99</sup>. V minulosti byla garáž jako příslušenství bytu v soudních rozhodnutích diskutována a např. rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 21 Co 24/99 byla garáž jako příslušenství bytu akceptována, i v této věci však posléze Nejvyšší soud České republiky jasně potvrdil shora uvedený závěr (srov. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2340/99).

d) Garážové stání jako část nebytového prostoru

Dalším řešením parkování v rámci bytového spoluvlastnictví je výstavba parkovacích prostor (zpravidla podzemních garáží), které jako stavebně ucelená část domu obsahují vícero parkovacích stání (tj. prostorově neoddělených garážových ploch). Takové parkovací prostory (myšleno jako celek, nikoli jen jako samostatná stání) ZVB opět jako v písm. a) této části práce umožňuje v rámci prohlášení vlastníka budovy vymezit jako jednotku. Jednotlivá parkovací stání jako části nebytové jednotky pak užívají vlastníci / spoluvlastníci takové jednotky z titulu svého podílového spoluvlastnictví. Užívání jednotky se řídí společnou dohodou spoluvlastníků dle obecných předpisů podílového spoluvlastnictví<sup>100</sup>, kterou lze uzavřít i konkludentně. Tento způsob je pravděpodobně nejrozšířenější v rámci praktického aplikace. Bohužel také představuje nejméně stabilní výkon práva, když je založen zejména na vstřícném a rozumném chování jednotlivých spoluvlastníků. Lze si v rámci podílového spoluvlastnictví představit mnohé spory týkající se užívání jednotky jako společné věci. Do 31.12.2014<sup>101</sup> byl také převod podílů na garážové jednotce navíc omezen předkupním právem ve smyslu § 140 OZ, což zásadně ovlivňovalo vlastníky bytů, kteří měli zájem s bytem prodávat i garážové stání (resp. podíl na garážové jednotce), neboť pokud by měli naplnit dikci zákona ve smyslu § 602 a násl. OZ měli povinnost při prodeji svého bytu

<sup>99</sup> Srov. např. rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2340/99, sp.zn. 26 Cdo 450/2003, sp.zn. 20 Cdo 1782/2001, sp.zn. 26 Cdo 623/2005.

<sup>100</sup> Srov. § 136 a násl. OZ, resp. později § 115 a násl. NOZ.

<sup>101</sup> Srov. § 3062 NOZ.

s podílem na garážové jednotce, nabídnout takový odkup nejprve všem podílovým spoluvlastníkům garážové jednotky. Porušení takové povinnosti se sebou neslo následky dle § 603 odst. 3 OZ<sup>102</sup>.

e) Garážové stání jako společné části budovy

Stejně jako v písm. d) tohoto odstavce se jedná o stavebně ucelené prostory s více parkovacími stáními, které však nejsou vymezeny prohlášením vlastníka budovy jako jednotka, ale jsou součástí společných částí domu, stejně jako tomu bývá například v případě sklepních místností. V těchto parkovacích prostorách je pak vyčleněn potřebný počet parkovacích stání, která jako části společných částí domu jsou určeny k užívání jen některým (předem přesně stanoveným) vlastníkům jednotek, tedy jsou přesně přiděleny ke konkrétním bytům. Zde se nabízí možnost posuzovat parkovací stání jako v případě sklepních kójí ve smyslu § 121 odst. 2 OZ jako příslušenství bytu. Jak je již popsáno v písm. c) tohoto odstavce u garážových stání platí totéž a dle přijaté soudní praxe není garáž / garážové stání příslušenstvím bytu. V takovém případě se posuzuje garážové stání jako společná část domu, která je určena k užívání pouze některému z vlastníků jednotek. Toto řešení je jednoznačně pozitivní v potlačení možnosti sporů, které mohou vznikat v případě podílového spoluvlastnictví garážové jednotky, jak bylo uvedeno ad d) shora, jako jsou zejména spory o způsob užívání. Naopak však poskytuje velmi malý prostor pro jakékoli nakládání s parkovacím stáním a zároveň zde existují (mnohdy zbytečně) přísnější rozhodovací pravidla ve vztahu k přijetí rozhodnutí o takových společných částech domu ve smyslu příslušných ustanovení ZVB<sup>103</sup> oproti způsobu rozhodování dle ustanovení § 139 OZ. Tato varianta úpravy existence garážových stání nemá dle zkušeností autora nikterak zásadní využití v praxi, neboť zejména u developerských projektů, kde garážové místnosti vznikají nejčastěji, je zcela obchodně nevhodné určit předem, které

<sup>102</sup> Dle zkušeností autora docházelo při prodeji bytů spolu s podíly na garážových jednotkách k masivnímu porušování povinností z titulu předkupního práva spoluvlastníků garážové jednotky ve smyslu § 140 OZ. Proti tomu naopak nedocházelo nijak často k tomu, aby byla práva z titulu porušení předkupního práva dle § 603 odst. 3 OZ uplatňována. I přes to se vyskytovaly v praxi případy, kdy nevypořádání se s existencí předkupního práva na straně prodávajícího bylo zásadní překážkou, pro kterou zájemce odmítl byt s garážovým stáním za daných okolností koupit, neboť se právě obával aplikace § 603 odst. 3 OZ. Zde je vhodné říci, že právo na uplatnění nároků dle § 603 odst. 3 OZ se promlčovalo v obecné promlčecí době dle § 101 OZ, a tedy obava z možných komplikací ze strany ostatních spoluvlastníků garážové jednotky byla na poměrně dlouhou dobu důvodná.

<sup>103</sup> § 9 – 15 ZVB týkající se pravidel pro přijetí rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

parkovací stání bude náležet tomu kterému bytu s vědomím toho, že změna takového rozhodnutí pak bude podléhat změně prohlášení vlastníka budovy v režimu § 11 odst. 4 a/nebo 5 ZVB. Ujednání tohoto odstavce bude platit i pro případ, kdy půjde o stavbu parkovací budovy mimo dům, a to v případě kdy taková parkovací budova bude určena jako příslušenství domu společnou částí domu.

- f) Venkovní parkovací stání mimo budovu jako součást společných částí domu

V tomto případě režim ZVB dává omezenou možnost řešit vlastnictví takového parkovacího stání v rámci úpravy bytového spoluvlastnictví. Jedná se o parkovací stání, které bude vytvořeno v rámci společných částí domu, kterými jako stavba zpevněného parkovacího stání může prakticky být pouze stavba povrchu dvora (jako součásti domu) a takové parkovací stání pak bude v právním smyslu posuzováno stejně jako je tomu v písm. d) shora, tedy jako společná část domu určená k užívání jen některému vlastníkově jednotek v domě.

- g) Parkovací stání mimo budovu, které netvoří společnou část domu

Toto řešení parkování je zcela mimo právní úpravu bytového spoluvlastnictví. Zde se využívá oddělení potřebně velké pozemkové parcely (případně opatřené stavbou zpevněného povrchu) a její převod do vlastnictví / spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Takový pozemek (případně stavba povrchu na něm) není nikterak spojena s právy vlastníka jednotky v režimu bytového spoluvlastnictví. To zpravidla neplatí o pozemku tvořícím společnou komunikaci k takto odděleným parkovacím pozemkům, který bývá vymezen ve smyslu § 4 odst. 2 písm. e) ZVB v prohlášení vlastníka budovy jako pozemek tvořící s domem jeden funkční celek a pak se takový pozemek stává předmětem převodu ve smyslu § 21 ZVB. Klasické zobrazení využití takové aplikace je znázorněno na obrázku č. 3.

#### **5.4.2. Garáž, garážové stání a parkovací plochy dle NOZ**

NOZ nějaké zásadní změny pro řešení parkování v režimu bytového spoluvlastnictví nepřináší. Stejně jako ZVB umožňuje vymežit:

- a) Garáž jako samostatnou jednotku;
- b) Garáž jako součást bytu – taková garáž musí být místností ve smyslu § 2 NBS<sup>104</sup>;
- c) Garážové stání jako část samostatně vymezené jednotky;
- d) Garážové stání jako část společných částí s právem výlučného užívání vlastníka jednotky;

Rozdílně pak upravuje parkovací stání mimo dům, když tato stání vždy (pokud jsou součástí pozemku, který je společnou částí) tvoří společné části a posuzují se pak stejně jako garážová stání uvedená ad d) tohoto odstavce shora.<sup>105</sup>

#### 5.4.3. Chybějící úprava pro garážová stání a parkovací plochy

Dle autora došlo úpravou NOZ k upřesnění možnosti zajištění parkování v režimu bytového spoluvlastnictví, zejména pak v tom směru, že prostory pro garážová stání a parkovací stání mimo dům byly výslovně oproti původní dikci ZVB zařazeny do společných částí.

Autor však má za to, že úprava možnosti parkování v rámci režimu bytového spoluvlastnictví mohla být rozšířena více. Možnost parkování je dnes (zejména ve velkých sídelních útvarech) ekonomicky obchodovatelný statek, když jeho cena se v závislosti na lokalitě a kvalitě provedení pohybuje v řádech statisíců mnohdy i milionů korun českých. V tomto ohledu by bylo vhodné zásadně zjednodušit řešení právní úpravy garážových a parkovacích stání tak, že by tato stání bylo možno vymezit jako zvláštní jednotku ve smyslu § 1159, a tím umožnit reálně nakládat s takovým stáním bez zbytečného omezení jako s jednotkou. Taková myšlenka by zásadně posunula trh s garážovými stáními, a to nejen ve formě doplňku trhu s byty a nebytovými prostory, ale i ve formě zvláštního samostatného trhu s garážovými stáními v samostatných garážových budovách. Takové uvolnění právní úpravy by se sebou mohlo přinést nejen další zjednodušení trhu s byty (spolu s garážovými stáními), které by pomohlo mnohému developerskému projektu, ale dle autora by mohlo znamenat i zájem investorů o masivní výstavbu garážových staveb, která by mohla pomoci dnes auty zcela zaplněným veřejným prostranstvím ve větších městech.<sup>106</sup>

<sup>104</sup> Srov. § 5 odst. 1 písm. j) NBS, který jednoznačně negativním způsobem vymezuje možnost garážového stání určit jako součást jednotky;

<sup>105</sup> Srov. § 4 NBS.

<sup>106</sup> Dle České parkovací asociace chybí ve městech v průměru 30 % kapacity parkovacích ploch (zdroj: [www.ceskaparkovaciasociace.cz](http://www.ceskaparkovaciasociace.cz)). Tento údaj podpořený studií IPI (International parking institute) byl podkladem i pro konferenci konanou dne 22.4.2014 za

## 5.5. Společné části (domu)

Rozdělením domu na jednotky (jak dle ZVB, tak i dle NOZ) vzniká soubor jednotlivých předmětů práva (jednotek), jejichž jak právní, ale zejména technické pojetí je zcela nerozlučně spjaté se spoluvlastnictvím domu jako celku. S ohledem na skutečnost, že dům jako samostatný předmět práva přestává rozdělením nadále existovat, substituuje jeho funkci ve smyslu přijaté spoluvlastnické koncepce dualistické teorie<sup>107</sup> posléze souhrn všech stavebně-provozně-technických prvků nazývaných společné části (dle dikce NOZ), resp. společné části domu (dle dikce ZVB) (dále již jen pro účely této práce u obou předpisů jako „společné části“). Tyto společné části představují ucelený souhrn všech prvků, jež tvoří spoluvlastnictví domu, se kterým je nerozlučně spjata výlučné vlastnictví bytů.

### 5.5.1. Pozitivní vs. negativní vymezení společných částí

Z logického pojetí věci jsou společné části zejména tvořeny stavebně technickými prvky domu, jež netvoří součást jednotky. Toto negativní vymezení pojmu společné části bohužel v legislativně-právním pojmosloví úpravy ZVB i NOZ chybí a naopak zákonodárce se snaží vždy (možná chybně) společné části vymezit pozitivně.

Pozitivní vymezení společných částí dle ZVB bylo vtěleno do § 2 písm. g), a to velmi okrajově, jako demonstrativní výčet základních stavebně technických prvků / prostor domu. Tento demonstrativní a navíc nepřesný výčet se sebou přinášel mnohé výkladové problémy, když odborná veřejnost vedla mnohé diskuze o těch částech domu, které v daném výčtu chyběly, jakož ale i o těch částech, které nebyly v tomto ujednání specifikovány dostatečně pevně<sup>108</sup>.

---

účasti zástupců Svazu měst a obcí ČR, Středočeského kraje a hlavního města Prahy (zdroj: <http://www.smocr.cz/getFile.aspx?itemID=256854>).

<sup>107</sup> Srov. část 3.2.2 této práce.

<sup>108</sup> Takový spor byl veden dlouhou dobu o balkony/terasy/lodžie (dále jen „balkony“) přístupné jen některému vlastníkovi, a to přímo z jednotky (nikoli ze společných chodeb či schodišť). Takové balkony nebyly ve výčtu § 2 písm. g) ZVB uvedeny, neb byly určeny pro společné užívání (ale jen pro určeného vlastníka jednotky), i přes to jako součást vnějšího pláště domu tvořily konstrukční prvek, jež přináležel dle dané dikce do množiny společných částí domu. V tomto směru přinesl jednoznačný náhled na věc až NSS ČR svým rozhodnutím sp.zn. 1 As 2/2004, když balkon, který je přístupný pouze jednomu vlastníkovi jednotky, označil jako jeho vlastnictví, když zároveň uvedl: cit. „...*Není pochyb o tom, že balkon nelze považovat za místnost či součást souboru místností. Může však být příslušenstvím bytu, jestliže splňuje kritéria § 121 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem*



Při tvorbě NOZ se zákonodárce ve snaze odbourat podobné výkladové problémy snažil demonstrativní výčet společných částí zpřesnit. Toto zpřesnění vtělil do podzákoného předpisu, přesněji do dikce § 5 a 6 NBS. Je zjevné, že způsob, kterým se úprava pozitivního vymezení společných částí ubrala, je možné označit za chvályhodný, a to ve vztahu ke zmocňovacímu ustanovení § 1222 NOZ na nižší podzákonný předpis. Tím se odstranila případná nutnost zasahovat do základní civilní normy pro případ „dolaďování“ specifikace společných částí. Bohužel však ani NBS přijaté zpřesnění vymezení společných částí nebude dle autora dostatečné.

Jak již bylo mnohokrát shora vysloveno, vychází koncepce bytového spoluvlastnictví ze základních principů spoluvlastnictví domu jako celku<sup>109</sup>. Takové spoluvlastnictví pak zcela logicky musí obsahovat kromě práv spoluvlastníků společných částí, tj. vlastníků bytů, společné části užívat, taktéž povinnosti o společné části pečovat, spravovat je a hradit náklady na takovou správu včetně nákladů na jejich údržbu, opravy a modernizace.

Právě s těmito povinnostmi mnohdy dochází mezi vlastníky bytů ke sporům o výklad vymezení společných částí a jejich charakteru, a to zejména při určení, zda se:

- a) u některé části domu jedná o společnou část či naopak o součást (příslušenství) bytu; případně zda se
- b) u některé společné části jedná o společnou část, která je společná všem vlastníkům či jen některým vlastníkům jednotek.

Výkladové problémy ad a) vznikají dle autora právě nepřesným pozitivním demonstrativním vymezením společných částí. Autor si stojí za tím, že by řešením těchto problémů bylo vhodné od pozitivního vymezení společných částí upustit, provést exaktní vymezení součástí jednotky, což je zajisté kvantitativně menší množina stavebně-technických prvků, a ve vztahu ke společným částem pouze negativně vymezit pravidlo: „Vše co není jednotkou (její součástí či příslušenstvím) je společnou částí“.

Výkladové problémy ad b) již lze odstranit s většími obtížemi, avšak zde je nutné, není-li ujednáno mezi vlastníky bytů jinak<sup>110</sup>, použít odkaz na

---

*užívány. Z § 121 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Tvoří-li balkon příslušenství bytu, následuje pak z hlediska vlastnických vztahů osud bytu jako věci hlavní.“*

<sup>109</sup> Tyto principy jsou jen teoretické, samotné využití obecné úpravy podílového spoluvlastnictví je u bytového spoluvlastnictví vyloučeno. Srov. § 3 odst. 1 ZVB a dále srov. systematické začlenění speciální úpravy bytového spoluvlastnictví dle §§ 1159 a násl. NOZ v dílu 4 (Spoluvlastnictví) NOZ, zároveň pak srov. § 1191 a § 1221 NOZ.

<sup>110</sup> Taková vůle k vymezení společných částí, které jsou společné jen některým vlastníkům bytů, je dána zejména dokumentem vymezujícím jednotky v domě (prohlášení vlastníka

stavebně-technický stav domu, resp. na jeho stavebně-právní určení ze strany příslušných povolení stavebního úřadu. Takové povolení ve spojení s příslušnou projektovou dokumentací jednoznačně určuje způsob užívání jednotlivých částí domu pro budoucí vlastníky bytů a dává návod i na to, zda některé společné části jsou v užívání pouze některých vlastníků či nikoli.

### **5.5.2. Funkce a význam společných částí**

Společné části domu hrají svůj zásadní význam v teoretické úrovni bytového vlastnictví, když spoluvlastnictví domu (tedy zejména společných částí) je základním stavebním prvkem v českém právním řádu přijaté dualistické teorie se spoluvlastnickou koncepcí. Tedy primárním předmětem práva je právě spoluvlastnictví domu, tj. společných částí. Tento prim vyplývá zejména (nikoli výlučně) z reálného, resp. praktického významu společných částí, v rámci:

- a) udržení základních funkcí domu jako ucelené stavby (jedná se zejména o konstrukční prvky, obvodový plášť, střechu, základy, atd.; a zároveň
- b) udržení jednotného vzhledu stavby (fasáda domu, venkovní vzhled výplní stavebních otvorů, atd.); a zároveň
- c) udržení základního chodu domu jako celku (společné osvětlení, požární ochrana, atd.); a zároveň
- d) zajištění přístupnosti jednotek (společné chodby, schodiště, výtah);
- e) zajištění připojení jednotek na rozvody médií a energií (hlavní rozvody vody, plynu, elektřiny, tepla, atd.).

Ze své podstaty jsou společné části základním pojítkem mezi jednotkami navzájem, jakož i mezi jednotkami a domem / pozemkem.

### **5.5.3. Společné části jako předmět majetkových práv**

Společné části, tak jak byly osvětleny shora, jsou jednoznačně předmětem majetkoprávních vztahů, když v rámci existence spoluvlastnictví domu představují právě souhrn předmětů spoluvlastnických práv nerozlučně spjatých s vlastnictvím bytu. S existencí vlastnictví bytu, resp. spoluvlastnictví společných částí, náleží vlastníkově bytu právo užívat společné prostory a

---

budovy, dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví, rozhodnutí soudu a smlouva o výstavbě).

povinnost podílet se předem určeným způsobem na jejich správě. Rozsah těchto práv je vyjádřen:

- a) velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech; a dále
- b) určením, které ze společných částí jsou společné kterému z vlastníků bytu.

Jak již bylo vysloveno shora, spoluvlastnické podíly na společných částech jsou nerozlučně spjaty s vlastnictvím bytu. Není možné, aby existovalo spoluvlastnictví společných částí bez vlastnictví bytu a naopak. Zároveň není možné, aby toto spojení bylo narušeno, tj. aby vlastnické právo bylo zcizeno, či zatíženo bez spoluvlastnického podílu ke společným částem. Jedinou výjimkou k tomuto pravidlu je pak přijatá úprava smlouvy o výstavbě dle § 1170 a násl. NOZ, která vyžaduje při vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky pro případ nástavby, přístavby či stavební úpravy domu, kde jsou již jednotky vymezeny, převod příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech od stávajících vlastníků bytů směrem k vlastníkovi nově vznikající jednotky.<sup>111</sup> Tento převod je jediným zákonem akceptovaným převodem spoluvlastnických podílů ke společným částem a důvodem takové akceptace je nutné vyrovnání spoluvlastnických podílů ke společným částem takovým způsobem, aby jejich velikost odpovídala novému uspořádání bytů v domě po výstavbě či přestavbě<sup>112</sup>.

#### **5.5.4. Společné části domu dle ZVB**

Jak již bylo popsáno výše úpravu a vymezení společných částí domu obsahuje dikce § 2 písm. g) ZVB, a to jako demonstrativní výčet stavebně-technických prvků a prostor domu, jejichž hlavním jmenovatelem je základní vlastnictví těchto prvků, a to jejich určení pro společné užívání. Jak již bylo napovězeno výše, tuto dikci nelze označit za zdařilou, spíše naopak.

Dikce ZVB se sebou nese již v hlavním společném jmenovateli společných částí zásadní nepřesnost v rozsahu výkladu, když stanoví, že společné části musí být určené pro společné užívání. Úmysl zákonodárce lze samozřejmě vypožorovat, ale nepřesnost, se kterou se při pozitivním vymezení společných částí pak setkáváme, je značná. Vždyť existují zřejmé stavebně-technické prvky, které jsou zjevně společnými částmi, ale jejich funkce

---

<sup>111</sup> Viz § 1172 odst. 2) NOZ.

<sup>112</sup> Dle ZVB takové majetkoprávní vyrovnání podílů na společných částech nebylo nutné, ZVB v dikci § 17 a násl. upravující smlouvu o výstavbě vyžadoval pouze předchozí převod spoluvlastnických podílů na pozemku. Ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech docházelo automaticky (ex lege) právní skutečností, a to okamžikem vzniku nové jednotky (a to i rozestavěné).

neumožňuje, aby byly užívány společně. Jedná se například o komínová tělesa, když nejedná-li se o sdružené komínové těleso (novodobý technický prvek), vždy platilo pravidlo, jedno topidlo a jeden komín.

Ve smyslu ZVB mohou být společnými částmi i ty stavebně-technické prvky, které nejsou součástí domu, ale jako vedlejší stavby jsou jeho příslušenstvím (např. kůlny, dřevníky, apod.). Takovou stavbou však může být i stavba zpevněného povrchu dvora, komunikace, chodníku.

V neposlední řadě ZVB jako společnou část označuje i movité vybavení / zařízení místností tvořících společné části. Takové ustanovení je záměrným excesem zákonodárce, když takové zařízení (ačkoli v obecném civilním právu nemusí tvořit ani součást, ale ani příslušenství domu<sup>113</sup>) zahrnuje do množiny prvků tvořících společné části za účelem zajištění funkčnosti domu jako uceleného souboru věcí a práv určených ke společnému užívání pro vlastníky jednotek.<sup>114</sup>

S poukazem na velmi střídmostou úpravu pozitivního výčtu společných částí byla praxí vyspecifikována širší množina prvků tvořících společné části, jako jsou například rozvody služeb a médií, fasáda, přípojky domu na hlavní řady, atd., které v zákonném výčtu absentují i v obecném popisu.

#### **5.5.5. Společné části dle NOZ**

NOZ vymezení společných částí pojímá částečně odlišně od úpravy ZVB. Zásadním rozdílem pojetí právního vymezení společných částí dle ZVB a dle NOZ je vtělena do § 1159 NOZ, když společné části nejsou, jak tomu bylo v dikci ZVB, samostatným předmětem práva, ale stávají se součástí jednotky, resp. v pojmu jednotka jsou již společné části inkorporovány. Zároveň dochází s dikcí NOZ ke sloučení stavebně-technických prvků domu a pozemku (zastavěné plochy, jakož i případně pozemku tvořícího s domem funkční celek) do množiny prvků tvořících společné části. Obě tyto změny zásadním způsobem zjednodušují specifikaci jednotky při jejím vymezení a při nakládání s ní.

---

<sup>113</sup> Srov. § 120 a 121 OZ.

<sup>114</sup> V tomto směru vznikaly spory o určení, zda zařízení výměňkových stanic a kotlen je společnou částí domu či nikoli. Rozřešení přinesla praxe, která jako vodítko pro určení, zda takové technologické zařízení tvoří společnou část či nikoli, zkoumá způsob užívání takového zařízení a je-li zařízení v rámci svého stavebně-právního statutu určeno pro dům (a to i pro některé domy sousední), pak jde o společnou část domu, v opačném případě nikoli (tj. jedná-li se o technologii, která s domem nesouvisí, jako např. topárenské zařízení většího rozsahu). Srov. nálezy ÚS ČR ze dne 8.12.2004 sp.zn. 23/04 a rozhodnutí obecných soudů v dané věci.

V rozsahu způsobu vymezení společných částí pak NOZ používá (jak tomu je i v úpravě ZVB) pozitivní demonstrativní výčet jednotlivých částí domu, avšak tento výčet přenechává v rámci zmocňovacího ustanovení § 1222 NOZ na dikci podzákoného předpisu, kterým je aktuálně NBS.<sup>115</sup>

Dikce § 1160 NOZ a § 5 NBS uvozuje společné části v obecné rovině šířeji a přesněji, než tomu bylo v dikci ZVB<sup>116</sup>, když se již nejedná o části domu určené pro společné užívání vlastníků bytů, ale jde o ty části domu, které:

- a) jsou podstatné pro zachování domu, včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování jednotky<sup>117</sup>; a zároveň
- b) tvoří zařízení domu sloužící i jinému vlastníkovu bytu.

V rozsahu výčtu prvků společných částí dikce NBS využívá komplexnější (stále však pouze demonstrativní) výčet, a to přesně v § 5 a 6 NBS. Konkrétnějším vymezením tak NBS docílilo odstranění mnohých výkladových problémů oproti dikci ZVB a lze s jistotou říci, že tím zákonodárce jednoznačně posílil právní jistotu vlastníků bytů v rozsahu určení prvků tvořících společné části.<sup>118</sup>

Ohledně zařízení domu pak NBS v § 6 rozšiřuje již praxí přijatá pravidla a poměrně konkrétně specifikuje základní vybavení domů i na jednotlivé technologické sítě a technologická zařízení.

## 5.6. Spoluvlastnické podíly na společných částech (domu)

Míra účasti vlastníka bytu na správě společných částí je určena velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech. Tento podíl je vyjádřen poměrem k souhrnu všech podílů všech vlastníků bytů. Určení spoluvlastnického podílu jednotlivých vlastníků bytů na společných částech je základní obligatorní náležitostí všech typů dokumentů, kterými dochází k vymezení jednotek v domě, a to jak za účinnosti ZVB, tak i NOZ. Určení spoluvlastnických podílů na společných částech se sebou nese rozměrnou

---

<sup>115</sup> O vhodnosti využití podzákoného předpisu pro výčet prvků tvořících společné části srov. část 5.5.1 této práce.

<sup>116</sup> Srov. § 2 písm. g) ZVB.

<sup>117</sup> Tato obecná specifikace společných částí sleduje již praxí přijatý pohled na obecné vlastnosti společných částí, a deklaruje, že společnými částmi musí být zejména ty části domu, o jejichž správě mají rozhodovat vlastníci bytů společně. Tato podmínka v dikci ZVB absentovala a byla doplněna až následnou praxí.

<sup>118</sup> Jedním z odstraněných výkladových problémů je např. přesné vymezení charakteru balkonů/lodžii a teras přístupných pouze z jednotlivých bytů, když na rozdíl od ZVB tyto jsou jednoznačně určeny § 5 odst. 1 písm. f) NBS jako společná část určená k výlučnému užívání jen některému z vlastníků. Srov. stav dle dikce ZVB jak je uvedeno v poznámce pod čarou č. 105 této práce.

množinu práv, jejichž rozsah je právě dán velikostí takového podílu, a proto je úprava určení spoluvlastnického podílu nezbytnou a velice důležitou částí komplexní úpravy bytového spoluvlastnictví.

#### **5.6.1. Formát vyjádření spoluvlastnického podílu**

Spoluvlastnický podíl ve vztahu ke každému bytu je vždy tvořen ve formátu číselného zlomku, tedy ve formátu X/Y. Číselník zlomku X tvoří číslo vyjadřující velikost podílu jednoho bytu ve vztahu ke všem bytům v domě. Jmenovatel Y pak tvoří souhrn (součet) číselníků všech podílů bytů v domě.

Formát podílu ve tvaru zlomku je vhodným nástrojem na vyjádření přesné velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech náležejícího k bytu a v tomto směru (právě pro zachování své přesnosti) nemá číselné vyjádření žádné limity v rámci počtu řádových číselných míst.

Je zde otázkou, zda lze použít pro určení spoluvlastnického podílu na společných částech jiný formát než ve tvaru zlomku, např. vyjádřením procentuálního podílu k celku. V rámci zákonné úpravy ZVB, ale i NOZ nelze nalézt žádný argument, který by takové procentuální vyjádření spoluvlastnického podílu vylučoval. Naopak však takovému určení bude bránit zejména zjevná nepřesnost určení podílu, který by ve většině případů musel být zaokrouhlen.<sup>119</sup> A dále tomu bude bránit administrativní uspořádání systému, na kterém je založeno fungování katastru nemovitostí, když katastr nemovitostí by právě v rámci dosažení matematické přesnosti nedokázal pracovat s procentuálním vyjádřením podílů. Tento závěr byl původně potvrzen POKYNY24<sup>120</sup> a nyní s účinností 1.1.2014 pak POKYNY44<sup>121</sup>, které vyjádření podílu zlomkem upravují.

#### **5.6.2. Určení velikosti spoluvlastnického podílu dle ZVB**

Dikce ZVB, přesněji dikce § 8 odst. 2 ZVB stanovuje pravidlo, kdy výše spoluvlastnického podílu na společných částech je vyjádřena poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech jednotek

---

<sup>119</sup> Dle dikce ZVB byl spoluvlastnický podíl vyjádřen vždy poměrem podlahové plochy jednotky vůči součtu všech podlahových ploch všech jednotek v domě. Tento postup ačkoli již pouze jako fakultativní, bude pravděpodobně i za účinnosti NOZ nejpoužívanějším způsobem určení podílu, a v takovém případě je nemyslitelné, že by procentuální vyjádření podílu mohlo být přesné, a ve většině případů se bude jednat o nekonečnou řadu číslic za desetinou částkou, která by musela být korigována zaokrouhlením.

<sup>120</sup> Srov bod 2.2.2 POKYNU24.

<sup>121</sup> Srov. bod 2.2.3 POKYNU44.

v domě. Toto je jediný možný způsob stanovení podílu na společných částech dle ZVB.

V praxi pak existovaly dva způsoby, jakými bylo možno podíl vyjádřit.

Prvním, bylo nepřesné a dle autora nesprávné vyjádření podílu, za použití převedení součtu všech podlahových ploch jednotek v domě na jmenovatele, který tvořil číslo zaokrouhlené zpravidla na celé tisíce, či desetitisíce. Zpravidla se jednalo o jmenovatele s číslem „10000“.<sup>122</sup> Tomuto jmenovateli pak byly ve stejném poměru přizpůsobeny i velikosti čítelů. Následný příklad takového výpočtu je uveden dále:

<b>Reálná podlahová plocha bytu je</b>	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Součet reálných podlahových ploch všech bytů je</b>	<b>1250,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Poměr plochy bytu k celkové ploše činil</b>	<b>75/1250</b>
<b>Jmenovatel byl „kosmeticky“ určen na číslo</b>	<b>10000 (tzn. celková plocha bytů byla vynásobena 8x)</b>
<b>Číselník pak byl vynásoben taktéž 8x a činil</b>	<b>600</b>
<b>Podíl byl pak vyjádřen</b>	<b>600/10000</b>

Tento postup je dle autora zcela nesprávný, když jeho realizace mnohdy narážela na nutnost zaokrouhlování a tím docházelo ke zjevným nepřesnostem. Zároveň pak takové určení podílu znemožňovalo přehledné zjištění velikosti podlahové plochy bytu již ze spoluvlastnického podílu, který je na rozdíl o reálné podlahové plochy rozeznatelný již z listu vlastnictví v rámci výpisu z katastru nemovitostí. V neposlední řadě vyvolávalo takové určení podílu zjevné problémy s přesností při změnách spoluvlastnických podílů v domě například v rámci výstavby nových jednotek či v rámci změny podlahové plochy jednotky (pokud tyto změny měly vliv na změnu součtu podlahových ploch všech jednotek v domě). Pro tvrzená negativa takové určení spoluvlastnických podílů na společných částech se praxe od tohoto postupu odkláněla, a dnes se již tento postup nevyužívá.

Jediným přesným a správným postupem určení spoluvlastnických podílů tak je zachování formátu čísla odpovídajícímu reálným podlahovým plochám jednotek, když tyto je nutné jen upravit na celá čísla, tedy zpravidla vynásobit 10x (je-li výměra tvořena číslem s jedním desetinným místem) nebo 100x (je-li výměra tvořena číslem se dvěma desetinnými místy).

Úprava § 8 odst. 2 ZVB platí i pro případy stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, které jsou společné jen některým vlastníkům bytů.

---

<sup>122</sup> Jediným (zjevně nelogickým a dle autora expresivně řečeno i zjevně neprávnickým) cílem takového určení podílů bylo pouze „kosmetické“ vyjádření čísla jmenovatele, jiný cíl dle autora není možné vypožorovat.

### 5.6.3. Určení velikosti spoluvlastnického podílu dle NOZ

Pravidla určování výše spoluvlastnického podílu na společných částech dle NOZ přinášejí vyšší míru volnosti a adresáti práva mohou určit podíly několika způsoby. Dle dikce § 1161 NOZ se jedná o tyto možnosti:

- a) poměrem podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě (tzn. stejně, jako tomu bylo v dikci ZVB)<sup>123</sup>; nebo
- b) způsobem, který přihlíží k povaze, rozměrům a umístění bytu; nebo
- c) určením, že podíly všech bytů jsou stejné.

Určení podílů ad a) bylo již osvětleno v části týkající se určení spoluvlastnických podílů dle ZVB, když aplikace výpočtu podílů i v režimu NOZ zůstává neměněna (s výjimkou určenou v poznámce pod čarou č. 123).

Způsob určení podílů ad b) je vhodnou inovací legislativní úpravy, která přináší vlastníkům bytů dispozitivní možnosti určení podílů nejen ryze matematickým pohledem jako je tomu ad a), ale také s přihlédnutím ke všem okolnostem, za kterých je vymezení bytů tvořeno. Tato úprava umožňuje nastavit pravidla, která mohou upřednostnit některé vlastníky bytů před jinými a naopak. Jde o správný legislativní krok vpřed, když samotné vyjádření velikostí podlahových ploch bylo mnohdy nespravedlivým určením míry účasti vlastníka bytu na správě společných částí. Vždyť je zřejmé, že například vlastník bytu, který je stálým obyvatelem domu, by za jistých okolností a v jistých předem stanovených ohledech měl mít vyšší zájem na rozhodování o společných částech před jiným vlastníkem, který v domě vlastní pouze skladovou jednotku v suterénu domu. Tomu by pak měla odpovídat i jejich rozhodovací pravomoc. Právě takové vyvážení práv vlastníků bytů je tímto ustanovením zákona sledováno.

Negativním dopadem této nové úpravy je:

- a) zjevně komplikované stanovení vyváženého poměru takto nerovně stanovených práv, která z takto určeného výpočtu spoluvlastnických podílů vychází;
- b) možnost úmyslného zneužití práva ve prospěch některých vlastníků bytů na úkor jiných.

Pro odstranění shora tvrzených negativ se zákonodárce snažil omezit dikcí § 1162 odst. 1 NOZ výpočet podílů ad b) obecně tak, že takový výpočet nesmí

---

<sup>123</sup> Pro účely výpočtu se však použije oproti § 2 písm. i) a j) ZVB odlišný výpočet podlahové plochy, jak je upraven v § 2 a 3 NBS.



být zjevně nespravedlivý. Pokud by tomu tak bylo, dává tomu z vlastníků bytů, jež by takovou nespravedlností byl dotčen, právo domáhat se změny určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech. Nesjedná-li na jeho žádost vlastníci bytů nápravu, může takový nárok dotčený vlastník uplatnit dle § 1162 odst. 2 NOZ i soudně.

Gramatickým výkladem dikce § 1162 odst. 1 NOZ lze však nárok na změnu určení výpočtu podílů uplatnit pouze, je-li tvrzená nespravedlnost vyvolána podstatnou změnou okolností. Tedy takový nárok by dotčenému vlastníku bytu nevznikal pro případ, kdy taková nespravedlnost nastala beze změny okolností již od počátku vymezení jednotek v domě. Autor však doufá, že soudní praxe ukáže opak a aplikace § 1162 odst. 1 a 2 NOZ bude možná i pro případy, kdy ke zjevné nespravedlnosti dojde již při vymezení jednotek v domě.

Poslední způsob určení výše spoluvlastnických podílů, jak je uveden ad c) shora má dle autora možné, avšak omezené uplatnění v reálné praxi, když takovým způsobem bude pravděpodobně možno řešit pouze podíly u bytů, jež jsou svým charakterem, velikostí a způsobem využití obdobné. Využití této možnosti výpočtu podílu v praxi pravděpodobně bude možné hodnotit až po větším časovém úseku od účinnosti NOZ.

Stejně jako u úpravy ZVB i v dikci NOZ platí, že vše co bylo řečeno o určení spoluvlastnických podílů na společných částech, platí stejně i pro společné části, které jsou určeny jen některým vlastníkům bytů. Dle autora je zde však namísto hojnější aplikace stanovení podílu ad c) shora ve stejných poměrech, když tento způsob určení velikosti podílů je vhodný zejména pro ty části domu, jež jsou společné jen omezenému počtu vlastníků bytů, jako například společné předsíně, společné terasy, atd., jejichž užívání je ze strany vlastníků prakticky rovnoměrné a nezávislé na velikosti, povaze či umístění bytu.

## **6. Vznik vlastnictví jednotky (originární)**

První (originární, nikoli odvozený) vznik vlastnictví jednotky může být založen mnohými právními důvody. Tyto právní důvody jsou četné a rozlišné v obou touto prací analyzovaných právních úpravách (dikce ZVB a NOZ), když ne vždy jejich existence vyplývá přímo ze speciální úpravy bytového spoluvlastnictví, ale naopak je dána dikcí jiných právních institutů (podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů). V této části práce budou jednotlivé právní důvody vzniku vlastnictví označeny, a ty důležitější taktéž analyzovány podrobněji tak, aby mohlo dojít vždy ke srovnání právních úpravy bytové spoluvlastnictví dle ZVB a NOZ, a k hodnocení, zda novou úpravou NOZ došlo k posunu směrem, který praxe posuzuje jako žádoucí a správný.

### **6.1. Právní důvody originárního vzniku vlastnictví jednotky dle ZVB**

Právní důvody vzniku (prvního a neodvozeného) vlastnictví jednotky dle dikce ZVB již pozbyly z větší části svou účinnost, když ZVB byl zrušen s účinností NOZ. Přesto je pro následné porovnání obou právních úprav (ZVB a NOZ) vhodné učinit exkurs i do této problematiky bytového vlastnictví, neboť pokud autor v předchozí větě zmiňuje zrušení účinnosti právní úpravy ZVB na vznik vlastnictví jednotky, pak toto neplatí absolutně. A to proto, že i v době účinnosti NOZ existují případy, na které se ZVB při vzniku vlastnictví jednotky stále využije.

ZVB ve své dikci upravoval několikero způsobů vzniku vlastnictví jednotek, a to:

- a) jednak na základě právního úkonu (ve smyslu § 34 OZ ve spojení s § 4 a 5 ZVB); a dále
- b) na základě rozhodnutí soudu (ve smyslu §§ 142, 148 a 150 odst. 3 OZ a ve spojení s § 5 ZVB); a v poslední řadě pak
- c) na základě právní skutečnosti (ve smyslu § 5 a § 17 ZVB).

#### **6.1.1. Vznik vlastnictví jednotek z právního úkonu**

Právním úkonem ve smyslu § 34 OZ je projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv a povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují. Pro vznik vlastnictví jednotek je zřejmé, že musí jít o pozitivní projev vůle, jež je učiněn jednáním oprávněné osoby, nikoli

opomenutím ve smyslu § 35 OZ. Takový právní úkon může být učiněn jako jednostranný nebo vícestranný, což je odvislé od právní skutečnosti, která vznik vlastnictví jednotky předchází. Pro vícestranné právní úkony pak platí obecná úprava § 43 a násl. OZ pojednávající o smlouvách. Forma právního úkonu zakládajícího vznik vlastnictví jednotky je v dikci OZ vyžadována vždy písemná.

Jednostranným právním úkonem pro vznik vlastnictví jednotek je prohlášení v případě, že existující dům, ve kterém mají být jednotky vymezeny, je ve výlučném vlastnictví jednoho vlastníka, resp. je takový dům výlučně ve společném jmění manželů.

Vícestranným úkonem pak jsou:

- a) Prohlášení pro případ, že dům je v ideálním spoluvlastnictví více spoluvlastníků<sup>124</sup>;
- b) Dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví<sup>125</sup>;
- c) Dohoda o vypořádání společného jmění manželů (včetně dohody o zúžení společného jmění manželů)<sup>126</sup>;
- d) Smlouva o výstavbě<sup>127</sup>.

Při vzniku vlastnictví jednotky z právního úkonu dle ZVB je, vyjma již touto prací vyzdvihovaných povinných náležitostí existence jednotky a rozdělení domu, nutné v rámci takového vymezení jednotek dodržet soulad vymezení jednotek se stavebně-právně povolovací dokumentací. Tento postup vyplývá z dikce § 2 písm. b) a c) ZVB, která určuje bytem a nebytových prostorem pouze ty místnosti / soubory místností, které jsou k danému účelu užívání určeny rozhodnutím stavebního úřadu (a to včetně případů, které dle dikce SZ či posléze NSZ rozhodnutí nevyžadují<sup>128</sup>). Rozbor případných problémů

---

<sup>124</sup> Tímto prohlášením nedochází k zániku a vypořádání spoluvlastnictví a spoluvlastníci zůstávají po prohlášení ve svých původních spoluvlastnických podílech spoluvlastníky všech vymezených jednotek.

<sup>125</sup> Dohodou dochází k zániku či obměně spoluvlastnictví s tím, že spoluvlastníci domu se v konečném efektu stávají vlastníky jednotek (ať už výlučnými) či i ve spoluvlastnictví (avšak v jiných, zpravidla logicky uspořádaných podílech, než tomu bylo před dohodou ve vztahu k domu).

<sup>126</sup> Ačkoli ZVB v rámci § 5 odst. 2 o dohodě o zúžení společného jmění manželů výslovně nehovoří, je zřejmé, že při použití analogie dle § 853 OZ je na místě uvažovat o aplikaci § 5 odst. 2 ZVB i pro případ zúžení společného jmění manželů. Tento závěr vyplývá z logického srovnání institutu vypořádání společného jmění manželů a zúžení společného jmění manželů, když v rámci majetkoprávního uspořádání vztahů mezi manželi jde o instituty sobě velmi blízké.

<sup>127</sup> Smlouva o výstavbě však sama není důvodem pro vznik vlastnictví jednotky, pouze dává právní základ možnosti vzniku vlastnictví jednotky její výstavbou (o tom více v části týkající se vzniku vlastnictví jednotky z právní skutečnosti).

<sup>128</sup> Vymezení jednotek, resp. zejména jejich změny nemusí dle dikce SZ / NSZ (viz § 57 SZ / § 105 NSZ) podléhat režimu stavebního povolení a zůstávají jen v režimu ohlášení, když pak

vznikajících při existenci nesouladu stavebně-právního určení jednotky s jejím vymezením je předmětem části 6.7 této práce.

Zároveň ZVB stanoví pro případy dohod uvedených pod písm. b) a c) shora (dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví, dohoda o vypořádání či zúžení společného jmění manželů) další podmínku, resp. omezení, které vyplývá z ochrany oprávněných nájemníků (fyzických osob) bytů v domě. Toto omezení obsahuje § 5 odst. 5 ZVB a o jeho aplikaci blíže v části 6.8 této práce.

Účinky vzniku vlastnictví jednotky z právního úkonu byly s existencí právní úpravy účinné do 31.12.2013 vždy závislé výlučně na konstitutivních účincích vkladu takového práva do katastru nemovitostí. Tento závěr jednoznačně a bez výjimek vyplýval z dikce § 133 odst. 2 OZ s použitím příslušných ustanovení zák. č. 265/1992 sb. o zápisem vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí (dále jen „ZVFN“).<sup>129</sup>

#### **6.1.2. Vznik vlastnictví jednotek z rozhodnutí soudu**

Dalším právním důvodem vzniku vlastnictví jednotek dle ZVB je rozhodnutí soudu, kterým dochází k rozdělení domu na jednotky.

- a) V první řadě jde o rozhodnutí soudu v řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví. Toto rozhodnutí přímo navazuje na jeden ze způsobů řešení soudního řízení o vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci dle hmotněprávní úpravy § 142 odst. 1 OZ s použitím dikce § 5 ZVB.
- b) Zároveň pak lze vznik vlastnictví jednotek konstituovat rozhodnutím soudu při vypořádání společného jmění manželů dle § 150 odst. 3 OZ opět ve spojení s § 5 odst. 2 ZVB. Zde se stejně jako u dohody o zúžení společného jmění manželů nabízí otázka, zda tomu tak může být i pro případ zúžení společného jmění manželů dle § 148 OZ. Dle autora takovému vzniku jednotek nic nebrání.<sup>130</sup>

Pokud se jedná o určení souladu vymezení jednotek rozhodnutím soudu se stavebně-právní povolení dokumentací, platí totéž jako v případě vymezení jednotek právním úkonem. O tom více v části 6.7 této práce.

---

při povolení takové stavební úpravy jednotky rozhodnutí stavebního úřadu absentuje. I tento případ však je v souladu s dikcí § 2 písm. b) a c) ZVB.

<sup>129</sup> Srov. § 2 odst. 2 a 3 ZVFN.

<sup>130</sup> Srov. poznámku po čarou č. 126, s. 74.

Stejně je tomu i s aplikací omezení ustanovení § 5 odst. 5 ZVB, které chrání oprávněné nájemníky (fyzické osoby) bytů v domě.

Účinky vzniku vlastnictví jednotek rozhodnutím soudu na rozdíl od účinků při vymezení z právního úkonu nenastávají vkladem do katastru nemovitostí, ale již právní mocí takového rozhodnutí. Zápis do katastru nemovitostí má pak pouze deklaratorní povahu. Takový zápis se s účinností do 31.12.2013 prováděl na základě § 7 ZVVN záznamem.

### **6.1.3. Vznik vlastnictví jednotek z právní skutečnosti**

Posledním ZVB deklarovaným způsobem vzniku vlastnictví je vznik vlastnictví jednotky z právní skutečnosti, kterou je výstavba nové jednotky / přestavba původní stávající jednotky do takové fáze, že jednotka splňuje podmínky pro rozestavěnou jednotku ve smyslu § 2 odst. e) a f) ZVB, tedy jedná se o prostorově uzavřenou část budovy, jež je ohraničena obvodovými zdmi a střešní, resp. stropní konstrukcí.

Vznik vlastnictví jednotky z právní skutečnosti se však nevztahuje na všechny způsoby výstavby, přestavby jednotek, ale jedná se jen o tyto případy:

- a) Výstavba nových jednotek dle předem uzavřené smlouvy o výstavbě, na základě které je výstavba jednotek prováděna do vlastnictví předem určených stavebníků. V tomto případě je účinnost vzniku vlastnictví jednotky vázána na provádění stavby a do katastru nemovitostí se zapisuje dle § 7 ZVVN záznamem.
- b) Přestavba stávajících jednotek dle předem uzavřené smlouvy o výstavbě, na základě které je změna jednotek jednotlivými stavebníky (stávajícím vlastníky jednotek) prováděna. Stejně jako pod písm. a) shora je účinnost takového vzniku vlastnictví jednotky vázána na provádění stavby a do katastru nemovitostí se zapisuje dle § 7 ZVVN záznamem.
- c) Přestavba stávajících jednotek bez předem uzavřené smlouvy o výstavbě<sup>131</sup>. Tento postup není ZVB popsán a je zřejmé, že jej nelze označit za zákonem preferovaný. Avšak je v praxi možný.

---

<sup>131</sup> Pro tento případ je vhodné uvažovat pouze o přeměně jednotek dle platné stavebně-právně povolené dokumentace a se souhlasem ostatních vlastníků jednotek v domě (nikoli však formou smlouvy o výstavbě), neboť v opačném případě by se jednalo v rámci stavebního práva o stavbu nepovolenou (tzv. černou např. dle § 129 odst. 1 b) NSZ), kterou stavební úřad může nařídit odstranit, a/nebo v rámci práva civilního o stavbu neoprávněnou, jejíž osud může být taktéž postižen rozhodnutím soudu o jejím odstranění (§135b a §135c OZ).

Zde je zřejmé, že pokud dochází ke změnám stávajících (již vymezených) jednotek i bez předem uzavřené smlouvy o výstavbě, tyto pozměněné jednotky taktéž nově vzniknou pouze jejich výstavbou. Vlastníci jednotek v domě pak mají dle ustanovení § 10 odst. 1. písm. d) KZ povinnost uzavřít změnu prohlášení a tuto podat k řízení o zápisu práv do katastru nemovitostí<sup>132</sup>. V tomto případě zákonodárce však již nesprávně využívá pro zápis jednotek do katastru nemovitostí vkladové řízení dle § 2 ZVVN. Tím vzniká nesoulad mezi reálným vznikem jednotky s účinností ke dni dokončení její rozestavěnosti do stavu dle § 2 písm. b) nebo c) ZVB a zákonem stanovené účinnosti vkladem do katastru nemovitostí, když povaha takového rozhodnutí katastrálního úřadu je konstitutivní.

Naopak případem, na který se vznik vlastnictví jednotky z právní skutečnosti nevztahuje, ačkoli se jedná (zdánlivě) o výstavbu jednotek, je výstavba domu s budoucími jednotkami bez předchozí smlouvy o výstavbě, když v tomto domě dochází k vymezení jednotek až po jejich výstavbě na základě prohlášení.

## **6.2. Právní důvody vzniku vlastnictví jednotky dle NOZ**

Právní důvody prvního (nikoli odvozeného) vzniku vlastnictví jednotky dle dikce NOZ kontinuálně vycházejí z praxe přijaté ZVB, když stejně jako v případě ZVB jde o:

- a) právní jednání ve smyslu § 545 NOZ; a dále
- b) rozhodnutí soudu dle § 1165 NOZ; a v poslední řadě
- c) právní skutečnost (při výstavbě, přestavbě jednotek).

### **6.2.1. Vznik vlastnictví jednotek z právního jednání**

Právní jednání dle § 545 a násl. vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, nebo které s nimi spojuje zákon, dobré mravy, zvyklosti či zavedené praxe stran. Právní jednání mohou být jednostranná či vícestranná. Pro vícestranná právní jednání platí ustanovení příslušného dílu 2 čtvrté části NOZ týkajícího se smluv (§ 1724 a násl. NOZ).

---

<sup>132</sup> Nesplní-li vlastníci svou povinnost, pak lze požadovat formou soudního rozhodnutí nahrazení projevu vůle s učiněním změny prohlášení, a to právě s odkazem na § 10 odst. 1. písm. d) KZ.

Forma právního jednání určená pro vznik vlastnictví jednotky je vždy písemná.<sup>133</sup> Dokonce v případě dohody o smluveném režimu mezi manželi je vyžadována forma veřejné listiny.<sup>134</sup>

Stejně jako v dikci OZ je zřejmé, že vznik vlastnictví jednotky nemůže být založen právním jednáním v negativním smyslu, tj. opomenutím, ale musí jít o jednání pozitivní, tj. konání.

Standardními právními jednáními zakládajícími první (originární) vznik jednotky dle § 1164 odst. 1 a 2 NOZ) jsou:

- a) prohlášení (dle § 1166 NOZ), které jako jediný z uvedených právních institutů může být jak více, tak i jednostranným právním jednáním<sup>135</sup>; a dále
- b) dohoda o oddělení ze spoluvlastnictví nebo dohoda o zrušení spoluvlastnictví (obojí dle § 1140 odst. 2 NOZ); a dále
- c) dohoda o vypořádání společného jmění manželů (dle § 736 NOZ); a dále
- d) dohoda o smluveném režimu týkající se zúžení společného jmění manželů (dle § 716 a násl. NOZ); a dále
- e) Smlouva o výstavbě<sup>136</sup>

Stejně jako tomu bylo v dikci ZVB i NOZ pro vymezení jednotek vyžaduje soulad se stavebně-právně povolovací dokumentací stavby. Již však nikoli tak striktně v dikci samotného zákonného ustanovení, když pro definici jednotky využívá jen pojmy byt a nebytový prostor, které svou povahou musí být „zkolaudovány“, aniž by vyžadoval soulad stavu a charakteru jednotky s rozhodnutím stavebního úřadu, jako tomu bylo v dikci § 2 písm. b) a c) ZVB. Dle autora tak zákonodárce však nečiní s vůlí rozšířit vlastníkům působnost v rozsahu určení jednotek bez ohledu na jejich „kolaudovaný“ stav, ale naopak stále trvá na zachování souladu vymezení jednotek s kolaudovaným stavem, což vyplývá z definic jednotlivých druhů staveb

---

<sup>133</sup> Viz § 560 NOZ, který pro právní jednání, jež zřizují či převádí věcná práva k nemovité věci, jakož tato práva mění či ruší, vyžaduje písemnou formu, písemná forma je pak zároveň vyžadována i u některých konkrétních nominátních typů právního jednání (dohoda dle § 1141 odst. 1, dohoda dle § 739 odst. 1 NOZ).

<sup>134</sup> Přijmeme-li stanovisko, že vlastnictví jednotky vzniká i dohodou o smluveném režimu manželů dle § 716 a násl. NOZ, pak je pro vznik vlastnictví jednotky ve smyslu § 716 odst. 2 vyžadována forma veřejné listiny.

<sup>135</sup> Stejně jako v dikci ZVB o jednostranné právní jednání půjde v případě, kdy existující dům, ve kterém mají být jednotky vymezeny, je ve výlučném vlastnictví jednoho vlastníka, resp. je takový dům výlučně ve společném jmění manželů. Ve všech dalších případech bude prohlášení vícestranným právním jednáním.

<sup>136</sup> Smlouva o výstavbě však sama není (jak tomu bylo i ZVB) důvodem pro vznik vlastnictví jednotky, pouze dává právní základ možnosti vzniku vlastnictví jednotky její výstavbou (o tom více v části týkající se vzniku vlastnictví jednotky z právní skutečnosti).

přijatých v dikci § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, jakož i v dikci § 2236 NOZ<sup>137</sup> a v neposlední řadě je takový záměr patrný z typologie jednotky přijaté § 13 NKV ve smyslu přílohy č. 6 NKV<sup>138</sup>. O následcích existujícího nesouladu mezi vymezením jednotek a jejich stavebně-právně povoleným stavem pak více v části 6.7 této práce.

Omezení originárního vzniku vlastnictví jednotky směřující k ochraně fyzických osob majících byt v nájmu<sup>139</sup> již v dikci NOZ absentuje. Vymezení nájemníky obsazených jednotek lze již provést všemi shora uvedenými právními instituty bez omezení.

Účinnost vzniku vlastnictví jednotky je dle dikce § 1164 odst. 1 a 2 NOZ striktně vázána na zápis takového práva do veřejného rejstříku, tedy v tomto případě katastru nemovitostí, když takový zápis je prováděn vkladem dle § 11 a násl. NKZ. Účinnost vkladu je stanovena jako konstitutivní. V tomto směru opět platí kontinuální převzetí původní úpravy bytového vlastnictví dle dikce zákonné úpravy účinné do 31.12.2013.

### **6.2.2. Vznik vlastnictví jednotek z rozhodnutí soudu**

Dalším právním důvodem vzniku vlastnictví jednotek dle NOZ je rozhodnutí soudu, kterým dochází k rozdělení domu na jednotky. Toto rozhodnutí přímo navazuje na jeden ze způsobů řešení soudního řízení o vypořádání spoluvlastnictví dle hmotněprávní úpravy § 1143, jakož i o vypořádání či zrušení společného jmění manželů dle § 724 a § 740 NOZ, to vše s použitím dikce § 1165 NOZ.

Soud v takovém řízení má za povinnost zkoumat kolaudovaný stav jednotek a domu, ve kterém jsou jednotky vymezovány, a tento stav posléze ve svém rozhodnutí zohlednit tak, aby nedošlo ke vzniku nesouladu kolaudovaného stavu jednotek a jejich vymezení.

Účinnost vzniku prvního neodvozeného vlastnictví jednotky je dána vykonatelností takto konstitutivního rozhodnutí soudu, nezávisle na existenci zápisu takového věcného práva do katastru nemovitostí. Zápis do katastru nemovitostí bude prováděn vkladem dle § 11 NKZ s deklaratorními účinky.

---

<sup>137</sup> Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení (prvá věta § 2236 odst. 1 NOZ).

<sup>138</sup> Přílohou č. 6 NKV jsou jednotky členěny na byt a nebytové prostory, kterými jsou (i) atelier, (ii) garáž, (iii) dílna nebo provozovna, (vi) jiný nebytový prostor.

<sup>139</sup> Srov. § 5 odst. 5 ZVB.



### 6.2.3. Vznik vlastnictví jednotek z právní skutečnosti

Stejně jako u dikce ZVB je i v dikci NOZ konstituován vznik vlastnictví jednotky z právní skutečnosti, kterou je výstavba jednotky do takové fáze, že splňuje podmínky stanovené § 1163 NOZ<sup>140</sup>. Ačkoli NOZ stav rozestavěnosti, resp. dokončenosti jednotky nerozlišuje, a nezná pojem rozestavěná jednotka (tak jako tomu bylo v dikci ZVB), je tento pojem stále platný právě pro stav popsáný v dikci 1163 NOZ, když pojem rozestavěná jednotka využívá § 8 NKZ a dále pak příloha č. 6 NKV<sup>141</sup>.

Vznik vlastnictví jednotky z právní skutečnosti je oproti dikci ZVB konstituován pouze a výlučně za předpokladu předchozího uzavření smlouvy o výstavbě. Jiné možnosti první věta § 1163 neumožňuje<sup>142</sup>. Tím NOZ zcela jistě omezuje realizaci vzniku jednotky bez právního důvodu, což jak bylo pospáno shora dikce ZVB nepřímo umožňovala<sup>143</sup>. Taková úprava jistě prospívá právnímu prostředí při přeměnách, přístavbách a vestavbách jednotek v domech s již vymezenými jednotkami, když bude nutit stavebníky dodržovat podmínky výstavby ve smyslu uzavřených smluv, resp. omezí je jednat zcela bez smluvního ujednání s ostatními vlastníky, a tím zamezí svévoli některých stavebníků.

Účinnost vzniku prvního neodvozeného vlastnictví jednotky je dána její výstavbou do stavu rozestavěnosti dle § 1163 NOZ, nezávisle na existenci zápisu takového věcného práva do katastru nemovitostí. Zápis do katastru nemovitostí bude prováděn vkladem dle § 11 NKZ s deklaratorními účinky.

### 6.3. Použití ZVB pro originární vznik vlastnictví jednotky po 1.1.2014

Jak již bylo naznačeno v úvodu části 6.1 shora, v rámci úpravy NOZ s účinností od 1.1.2014 dochází i pro případ originárního vzniku vlastnictví k aplikaci dnes zrušeného ZVB, a to právě pro případy vzniku vlastnictví z právní skutečnosti (jejich výstavbou). Tento závěr vyplývá z dikce § 3063 NOZ, která pro vznik vlastnictví k jednotkám v domě, ve kterém došlo k nabytí vlastnického práva alespoň k jedné jednotce dle úpravy ZVB,

---

<sup>140</sup> Tzn. jednotka je vystavěna v domě, který je v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a jednotka je uzavřena obvodovými stěnami.

<sup>141</sup> Jak dikce NKZ, tak i dikce NKV s pojmem rozestavěná jednotka pracují, avšak definice tohoto pojmu absentuje. Ve spojení s § 1163 zůstává definice rozestavěné jednotky proti stavu stanovenému v ZVB nezměněna.

<sup>142</sup> Autor tak vyvozuje z ustanovení: „Zavázaly-li se k tomu strany, ....“

<sup>143</sup> Srov. část 6.1.3 písm. c) této práce.

jednoznačně a bez výjimek odkazuje na původní právní předpisy, tedy na ZVB.

Dle důvodové zprávy k § 3036 NOZ měl pravděpodobně zákonodárce pouze zájem využít dikci § 6 (a další) ZVB pro převody jednotek vymezených v domech před 31.12.2013. Jiný cíl ujednáním § 3063 NOZ sledován původně nebyl. Skutečnost, že dikce § 3063 NOZ dopadá i na případy nové výstavby/přestavby jednotek v domech s jednotkami vymezenými v režimu ZVB je již vedlejším efektem, který zákonodárce opomenul zohlednit. Toto opomenutí zcela jednoznačně přináší aplikační problémy s realizací přípravy smlouvy o výstavbě, jejíž využitelnost dle dikce ZVB je již nemožná<sup>144</sup> a aplikace úpravy smlouvy o výstavbě dle NOZ je s použitím § 3063 vyloučena.

Dle dosavadních zkušeností autora nabytých v období od 1.1.2014 do dokončení této práce neexistuje ustálený postup, který by pro daný případ byl aplikován a k realizaci výstavby nových jednotek či přeměně stávajících jednotek dochází zpravidla na základě hybridních smluv o výstavbě, které kombinují (zcela nesprávně) obě právní úpravy tak, aby jednotka vznikla v režimu ZVB a přitom byly uspokojeny nároky, stanovené na poli katastru nemovitostí, tj. aby jednotku bylo možné vkladem do katastru nemovitostí zapsat.

Zároveň dle dosavadních informací autora není v dohlednu legislativní úprava NOZ, která by tento aplikační problém napravila. To vše jen umocňuje aplikační problémy, vznikající při existenci plurality (dvoukolejnosti) právních režimů bytového spoluvlastnictví.<sup>145</sup>

#### **6.4. Prohlášení vlastníka budovy / Prohlášení**

Základním a zároveň v praxi nejpoužívanějším právním institutem pro vznik jednotek je prohlášení vlastníka budovy (v dikci ZVB), resp. prohlášení (dle NOZ) (dále jen pro oboje bude v práci používán pojem „prohlášení“). Prohlášení je právní úkon / právní jednání, kterým vlastník, resp.

---

<sup>144</sup> Nemožnost aplikace ujednání § 17 a násl. ZVB je založena nekompatibilitou zrušovacího ustanovení NOZ, kterým se zrušila účinnost ZVB jako celku pouze s výjimkou vzniku vlastnictví jednotky dle § 3063. Toto zrušovací ustanovení tak zcela zamezuje využití principů konstituce všech vedlejších „produktů“ vymezení jednotek v domě, jako jsou společné části budovy, povinnost převodu spoluvlastnického práva k pozemku (bez převodu podílu na společných částech), atd., když úprava NOZ týkající se těchto základních náležitostí smlouvy o výstavbě dle ZVB nedá aplikovat. Zároveň není dnes již kompatibilní úprava katastrálních předpisů, která by umožňovala zanést vlastnické právo k pozemku dle § 17 odst. 2 ZVB vkladem a vlastnické právo k jednotce dle § 17 odst. 6 ZVB záznamem.

<sup>145</sup> Srov. část 4.3 této práce.

spoluvlastníci domu svým rozhodnutím vymezí v domě jednotky a zároveň vyčlení společné části.

Pro případ existence jednoho vlastníka (myšleno i v rámci společného jmění manželů), který má dům ve svém výlučném vlastnictví, se jedná o výlučné vlastnictví domu a prohlášení je tak jednostranným právním úkonem / jednáním. V ostatních případech se jedná o právní úkon / jednání vícestranné a prohlášení je nutno v právním smyslu posuzovat jako smlouvu.

Jak již bylo uvedeno shora, pro vznik jednotek z titulu prohlášení je, jak v období účinnosti ZVB tak i dále od 1.1.2014, nutný vklad do katastru nemovitostí.

V souladu s již shora řečeným, není ambicí autora didakticky analyzovat jednotlivé části úprav bytového vlastnictví. Proto ani v případě prohlášení autor nebude věnovat svou pozornost na prohlášení jako celek, ale pouze vyzdvihne některé důležité odlišnosti úpravy dle ZVB a NOZ a poukáže na problémy při praktické aplikaci obou právních úprav.

#### **6.4.1. Základní náležitosti prohlášení dle dikce ZVB / NOZ**

##### **Prohlášení dle ZVB:**

Náležitosti prohlášení jsou (kromě obecných ustanovení OZ o právních úkonech a smlouvách a speciálních náležitostech na poli katastru nemovitostí dle KZ, ZVFN), obsaženy v § 4 ZVB a jejich výčet je vymezen třemi základními množinami:

- a) základní parametry označení domu, pozemku, jednotek a společných částí tak, aby tyto byly přesně, určitě a srozumitelně vymezeny, aniž by vznikaly jakkoli pochybnosti o jejich označení<sup>146</sup>,
- b) práva a závazky spojené s domem, pozemkem a posléze po vymezení jednotek i s jednotkami; a
- c) pravidla týkající se správy domu (a pozemku), hospodaření s ním, včetně pravidel, jakým způsobem se na správě a domu (a pozemku) a hospodaření s ním podílejí spoluvlastníci domu.

K prohlášení se připojují schémata jednotlivých podlaží s určením jednotek a společných částí.<sup>147</sup>

---

<sup>146</sup> O těchto náležitostech viz část 4.1. této práce, která dostatečně definuje jednotlivé pojmy (jednotka, dům, pozemek, společné části, podlahová plocha, spoluvlastnické podíly na společných částech pozemku, atd.).

V rámci parametrů ad a) pak musí být v rámci:

- aa) Specifikace bytu obligatorně uveden popis bytu, včetně jeho příslušenství a vybavení. Zejména se jedná o specifikaci místností bytu spolu s určením jejich charakteru (zpravidla kuchyň, pokoj, chodba, koupelna, WC atd.), o specifikaci vybavení bytu (zpravidla vana, sprchový kout, kuchyňská linka, armatury, topná tělesa, atd.). Příslušenstvím se pak rozumí zejména místnosti a prostory mimo byt dle § 121 odst. 2 OZ, jako jsou sklep, kůlna, komora, atd.
- ab) Specifikace společných prostor, tak jak jsou uvedeny svým deklaratorním výčtem v § 2 písm. g) ZVB.

### **Prohlášení dle NOZ:**

Stejně jako v předchozím případě jsou upraveny základní náležitosti prohlášení obecnými ustanoveními NOZ o právních jednáních a smlouvách. Dále pak jistě požadavky klade právní úprava v rámci katastru nemovitostí dle NKZ. Speciální úprava náležitostí prohlášení dle NOZ je obsažena v § 1166 NOZ a jejich výčet je vymezen opět třemi základními množinami:

- a) základní parametry označení domu, pozemku, jednotek a společných částí tak, aby tyto byly přesně, určitě a srozumitelně vymezeny, aniž by vznikaly jakkoli pochybnosti o jejich označení<sup>147</sup>,
- b) práva a závazky spojené s domem, pozemkem a posléze po vymezení jednotek i s jednotkami; a
- c) náležitosti stanov společenství vlastníků (ta mimo jiné obsahují pravidla týkající se správy domu (a pozemku), hospodaření s ním, včetně pravidel, jakým způsobem se na správě a domu (a pozemku) a hospodaření s ním podílejí spoluvlastníci domu).

Náležitosti stanov uvedené v bodě c) shora jsou povinnou součástí prohlášení jen v případě, kdy se očekává vznik společenství vlastníků, a není-li tomu tak, pak prohlášení namísto náležitostí stanov upraví pravidla pro správu a hospodaření domu samostatně.

---

<sup>147</sup> Mělo by jít pouze o přehledné schématické určení půdorysného členění jednotlivých podlaží domu, nikoli o stavební / projektovou dokumentaci. Ačkoli dikce ZVB nikterak výslovně použití podrobné stavební / projektové dokumentace nevylučuje, podrobnost takové dokumentace zásadním způsobem přesahuje rozsah nutných informací vyžadovaných ZVB a tím činí takové podklady pro účely prohlášení zásadně nepřehlednými.

<sup>148</sup> O těchto náležitostech viz část 5 této práce, která dostatečně definuje jednotlivé pojmy (jednotka, dům, pozemek, společné části, podlahová plocha, spoluvlastnické podíly na společných částech pozemku, atd.).

I v dikci NOZ je povinou součástí prohlášení schématické zobrazení všech podlaží domu.

Popis bytu dle bodu a) shora již oproti úpravě ZVB absentuje a postačí pouze jeho pojmenování a označení, číslem, umístěním a jeho určením<sup>149</sup>. Specifikace společných prostor zůstává stejně jako v dikci ZVB základní náležitostí prohlášení, avšak jejich určení již zákonodárce nevěnuje v dikci NOZ větší pozornost a pravomoc k jejich výčtu ponechává na podzákonný předpis, a to na NBS.

Novým institutem, jenž může být dispozitivně obsažen v prohlášení dle NOZ, je vyloučení možnosti existence podílového vlastnictví jednotky dle § 1185 NOZ. Takové ustanovení je novinkou v právním řádu a jeho použití v praxi nebude pravděpodobně čtené. Důvodová zpráva o pohnutkách vedoucích zákonodárce k existenci toho ustanovení nic nesděluje a je tak spíše možné domnívat se, že jeho záměrem je snaha umožnit zjednodušení správy domu, kterou může zajisté roztržité spoluvlastnictví jednotky administrativně zatěžovat. Jiný možný argument pro danou úpravu autor nenalezl.

#### **6.4.2. Odklon úpravy NOZ od ZVB zavedené konkretizace vymezení bytu v prohlášení**

Základním rozdílem ve výčtu náležitostí prohlášení obou úprav je právě shora v části 5.3 této práce vyzdvížená specifikace bytu. Zákonodárce v dikci ZVB jednoznačně trval na přesném vymezení bytu v rozsahu všech jeho podstatných charakteristik, zejména pak na vymezení místností, vybavení a příslušenství. Tento postup dikce NOZ opustila. Důvodem byla:

- a) přílišná, a jak se v rámci praxe za účinnosti ZVB ukázalo, i zbytečná administrativa při obvyklých a pro právní pojetí vlastnictví bytu nepodstatných změnách bytu. Dikce ZVB při jednoduché změně bytu (například spojení dvou místností v jednu či naopak, změna podstatného vybavení, atd.) vyžadovala změnu prohlášení, a to i v případě, kdy nedošlo k majetkoprávním změnám domu jako celku, resp. ke změnám spoluvlastnických podílů v domě. Takový postup zásadním způsobem zasahoval do zjevně přetížené administrativy katastrálních úřadů, když každá takováto změna měla být (bez ohledu na to, že neměla jakýkoli dopad na dosavadní zápis v katastru

---

<sup>149</sup> V minimalistické verzi vyžadované dikcí NOZ prohlášení vlastníka dokonce nemusí obsahovat ani velikost podlahové plochy bytu, ačkoli tento údaj je zpravidla rozhodující pro základní charakteristiku bytu.

- nemovitostí) zakládána ve smyslu povinnosti založené § 10 odst. 1 písm. d) KZ do sbírky listin vedené katastrálními úřady; a zároveň
- b) zbytečná administrativa vlastníků bytů, kteří v rámci takové nepodstatné změny bytu museli podstoupit proces uzavření změny prohlášení vlastníka bytu, a to ať už formou 100 % souhlasu všech vlastníků domu vyjádřeného akceptací změny prohlášení vlastníka, nebo postupem dle § 11 odst. 4 ZVB schválením takové změny rozhodnutím potřebné kvalifikované tříčtvrtinové většiny všech vlastníků bytů v rámci hlasování shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Dnešní postup vymezení jednotek dle dikce NOZ od přílišné a nevhodné konkretizace bytu ustupuje. Vlastník bytu tak, nemění-li obvod bytu, a/nebo nemění-li se se změnou podíly na společných částech a/nebo nemění-li se účel užívání bytu (myšleno zejména z bytu na nebytový prostor a naopak), není již administrativně omezen činit změny svého bytu i po formální stránce. Tento postup je zřejmým krokem vpřed a kromě větší autonomie v rozhodování vlastníka bytu, jakým způsobem byt bude upravovat, zásadním způsobem ulehčuje administrativě katastrálních úřadů, pro které se tímto změna bytu stává skutečností, jež je mimo rozsah jejich působnosti. K tomu snad nutno dodat, že autonomie vlastníka bytu v rámci provádění jeho vnitřních úprav i nadále zůstává omezena stavebně-právními předpisy, zejména pak dikcí NSZ.

## **6.5. Změna prohlášení**

Změna prohlášení je základním instrumentem pro úpravu vymezení jednotek, společných částí, jakož i dalších částí prohlášení, jež tvoří základní náležitosti prohlášení. Změna prohlášení se může dotýkat jen některých vlastníků jednotek (např. výměna sklepní kóje mezi dvěma vlastníky), jakož i všech vlastníků jednotek (změna jednotek, která má vliv na velikost spoluvlastnických podílů všech jednotek), ale může být učiněna i v rozsahu, který se přímo nedotýká žádného z vlastníků (např. rozšíření společných částí o nově vystavený výtah). Způsob provedení takové změny a vyžadované náležitosti takové změny jsou pak v úpravách ZVB i NOZ značně rozdílné.

### 6.5.1. Změna prohlášení dle ZVB

Dojde-li k jakékoli reálné změně v rozsahu charakteristiky jednotek a společných částí vymezených dle úpravy ZVB, pak s účinností do 31.12.2013 dle § 10 odst. 1 písm. d) KZ a po té s účinností od 1.1.2014 dle díkce § 37 odst. 1 písm. d) NKZ musí být taková změna ohlášena příslušnému katastrálnímu úřadu. Takové oznámení provedou vlastníci jednotek změnou prohlášení za pomoci aplikace § 4 ZVB, resp. případně společenství vlastníků dle § 11 odst. 7 ZVB <sup>150</sup>. Pro účely majetkoprávního uspořádání vymezené jednotek v domě je na místě pro další exkurz rozdělit změny prohlášení na dvě množiny:

- a) zásadní změny, jejichž existence vyvolává změnu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, a/nebo změny v rozsahu změny účelu užívání stavby (např. změna bytového domu na polyfunkční či dokonce nebytový<sup>151</sup>), ale i změna účelu užívání jen některých jednotek), a/nebo změny stavby jako celku (např. přestavba, nástavba, přístavba, atd.<sup>152</sup>); a
- b) ostatní změny, jež nespádají do množiny ad a).

Pokud se jedná o změny ad b) shora bez vlivu na velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu ve vztahu ke každé jedné jednotce (nikoli vlastníkovi), jakož i bez vlivu na změnu účelu stavby, jakož i bez vlivu na změnu stavby jako celku, pak díkce ZVB tyto změny umožňuje přijmout jak akceptací změny prohlášení ze strany 100 % všech vlastníků jednotek, tak i pouhým přijetím rozhodnutí o změně prohlášení na shromáždění společenství vlastníků dle § 11 odst. 4 a 7 ZVB. K takovému rozhodnutí dle § 11 odst. 4 ZVB je nutná kvalifikovaná většina alespoň tři čtvrtin všech vlastníků jednotek v domě. Katastrální úřad takovou změnu vyžaduje ohlásit. S ohledem na skutečnost, že taková změna nemá vliv na zápis provedený v katastru nemovitostí, pak katastrální úřad takovou změnu pouze zaeviduje jejím založením do sbírky listin.

V případě ad a) shora jsou možnosti akceptace změny prohlášení totožné jako v případě ad b) shora. Avšak jedná-li se o změnu akceptovanou pouze

<sup>150</sup> Společenství vlastníků je v tomto případě případně jinou oprávněnou osobou ve smyslu úvodní věty § 10 odst. 1 KZ, resp. úvodní věty § 37 odst. 1 NKZ.

<sup>151</sup> Jedná se zejména o změny, které mění charakter stavby jako celku, zároveň však i o změny jen některých jednotek, to však pouze v rozsahu, který se dotýká komfortu užívacího práva ostatních jednotek. Tedy o změnu v tomto směru nepůjde, pokud změní vlastník jednotky účel užívání např. z prodejny textilu na prodejnu obuvi. Naopak o zásadní změnu půjde pro případ, že danou prodejnu textilu bude chtít vlastník měnit na noční klub.

<sup>152</sup> Jedná se o změny dle díkce § 2 odst. 5 písm. a) a b) NSZ. Písm. c) daného ustanovení by znamenalo zásadní změnu prohlášení, jen pokud by se dotýkalo uspořádání jednotek v domě.

rozhodnutím shromáždění společenství vlastníků, pak ve smyslu ochrany vlastnického práva každého vlastníka jednotky dle čl. 11 Listiny a v tomto směru koncipovaného POKYNU<sup>24</sup> článek 4 oddíl 1.1 je zároveň vyžadován písemný souhlas všech vlastníků jednotek, jichž se změna prohlášení dotýká.

Obecně lze zhodnotit, že změna prohlášení v režimu ZVB byla administrativně velmi obtížně realizovatelná. A to i s ohledem na zásadní nedostatek dikce ZVB, která pro takové právní úkony vlastníků jednotek nezakládá do budoucna právní nástupnictví nových vlastníků jednotek pro případ, kdy dojde, dříve než je změna vlastnictví jednotky zanesena do katastru nemovitostí, ke změně vlastníka některé z jednotek v domě.<sup>153</sup>

Mírně příznivější řešení změny prohlášení v domě s jednotkami vymezenými dle ZVB mohla přinést aplikace § 1169 NOZ, která namísto původní dikce ZVB přijala nová pravidla pro změnu prohlášení (o těch více dále). Bohužel však aplikace ustanovení § 1169 je pro účely změny prohlášení s jednotkami vymezenými dle ZVB vyloučena, ledaže by šlo o změny, které nezasahují do vymezených jednotek, ale pouze do společných částí<sup>154</sup>. Důvodem takového vyloučení aplikace NOZ je jednak dikce § 3063 NOZ, která právě pro vznik vlastnictví jednotky vymezené v režimu ZVB odkazuje stále zpět na dikci ZVB, a tedy odmítá aplikaci NOZ pro možnou změnu prohlášení, týká-li se změna prohlášení změny jednotek v domě. Řešením není ani změna prohlášení dle daného ustanovení, v rámci které by došlo k vymezení jednotek z původního režimu ZVB nově do režimu NOZ. Tomuto postupu totiž brání zjevná nekompatibilita obou úprav (NOZ a ZVB), která ve svém důsledku nutí vlastníky jednotek pro případ, že mají zájem činit změny prohlášení, jejichž výsledkem bude existence jednotek v režimu NOZ, nejprve prohlášení dle ZVB zrušit, tedy změnit na podílové spoluvlastnictví a posléze učinit nové prohlášení dle NOZ<sup>155</sup>.

---

<sup>153</sup> Srov. výklad v části 6.6.2 a 6.6.3 této práce.

<sup>154</sup> Tento závěr však podle autora zjevně nesprávně nepřijal ČÚZK, když ve svých POKYNECH<sup>44</sup> v čl. 1.1 předjímá nutnost použití postupu změny prohlášení u domů s jednotkami vymezenými dle ZVB vždy. Se závěrem ČÚZK nelze v žádném případě souhlasit, a je nutno jej odmítnout jako chybný pro rozpor s ust. § 3063 NOZ.

<sup>155</sup> Tento zcela nelogický postup je v dnešní době aplikován zejména v rámci rozhodovací praxe katastrálních úřadů. Jeho důvody jsou patrné z výkladu shora v části 4.3.1 této práce, avšak dle názoru autora se nejedná o záměr zákonodárce, ale naopak pouze o jistou legislativní nepřesnost, která musí být v dikci NOZ odstraněna. Nad to praxe si již našla své řešení, které koncipuje v jednom dokumentu jak zrušení prohlášení, tak nové prohlášení dle NOZ.



### 6.5.2. Změna prohlášení dle NOZ

I pro změny prohlášení dle NOZ je nutné rozlišovat změny v rozsahu jejich dopadu na vlastníky jednotek. Tyto jsou opět rozděleny na dvě množiny:

- a) zásadní změny, jejichž existence vyvolává změnu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, a/nebo změny v rozsahu změny účelu užívání stavby či jednotky a/nebo změny stavby; a
- b) ostatní změny, jež nespádají do množiny ad a).

Ad b) V druhém případě změn prohlášení na rozdíl od původně přijaté koncepce ZVB řeší NOZ změnu prohlášení mírně přívětivěji pro adresáty práva, když v nynější době již není dle dikce § 1169 NOZ vyžadováno tříčtvrtinové kvórum či 100 % souhlas vlastníků jednotek, jako tomu bylo v dikci ZVB.<sup>156</sup> Samozřejmě takový souhlas musí být vždy podpořen dohodou těch vlastníků jednotek, kterých se změna dotýká<sup>157</sup> a zároveň osob oprávněných z věcného práva k nemovité věci, které se změna týká<sup>158</sup>. Možná nadbytečně je k doložení takové změny vyžadováno rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků dle § 1208 písm. f) NOZ, které jistým způsobem dohodu ve smyslu § 1169 odst. 2 duplikuje, ale čl. 1.1 POKYNU<sup>44</sup> bez takového rozhodnutí vklad změny prohlášení neprovede<sup>159</sup>. Takový posun je jistým krokem vpřed, když upouští od přísné kvalifikované většiny v rámci zajištění realizace změny prohlášení.

V rámci zákonem stanoveného kvóra prosté většiny vlastníků pro změnu prohlášení je na místě uvažovat o tom, zda toto kvórum může být měněno<sup>160</sup>. Obecně lze v rámci dispozitivní povahy civilního práva založené zejména ustanovením § 1 odst. 2 NOZ uvažovat o tom, že takové úpravě nic nebrání, pokud by kvórum bylo přijato jeho zvýšením, tedy zpřísněním. Opačným způsobem změna kvóra pro přijetí změny prohlášení (tedy jeho snížením pod prostou většinu) není dle autora možná, a to pro kogentní povahu ustanovení § 1169 odst. 2 NOZ. Forma takové úpravy kvóra může být dle dikce NOZ provedena pouze prohlášením. Nikoli pak stanovami společenství vlastníků či snad rozhodováním jakéhokoli orgánu společenství vlastníků.

---

<sup>156</sup> § 11 odst. 4 a 7 ZVB.

<sup>157</sup> Dohoda dotčených vlastníků je vyžadována vždy, je však možné při změnách prohlášení, které nejsou zásadní, uvažovat o tom, že mohou být bez vlivu na vlastníky, jako například vestavba výtahu.

<sup>158</sup> § 1169 odst. 1 druhá věta.

<sup>159</sup> To neplatí, pokud dohoda dle § 1169 odst. 2 bude akceptována všemi vlastníky v domě, tam rozhodnutí společenství vlastníků není vyžadováno (čl. 1.1.1 poslední věta POKYNU<sup>44</sup>)

<sup>160</sup> § 1169 odst. 2 druhá věta.

Ad a) Pro změny zásadnějšího charakteru stále platí, že musí takové změny být účastni všichni vlastníci jednotek. Tento argument vychází z povinné dohody vlastníků, kterých se změna dotýká, když jak již bylo stanoveno shora, jedná se o změny, které se musí dotýkat všech, a to zejména z titulu ochrany vlastnického práva daného čl. 11 Listiny.

### **6.5.3. Souhlas oprávněné osoby z věcného práva při změně prohlášení dle NOZ**

Na rozdíl od dikce ZVB je však navíc pro realizaci změny prohlášení dle NOZ vyžadován ještě souhlas osob oprávněných z věcných práv k jednotkám (a to včetně věcných práv k souvisejícím společným částem<sup>161</sup>). Takovými oprávněnými osobami jsou zejména zástavní věřitelé a oprávněné osoby z věcných břemen. Ačkoli se tento postup zdá logický, když je potřeba ustanovit ochranu osob oprávněných z věcných práv, má tato koncepce své nedostatky. Pro osvětlení těchto nedostatků je nutné rozlišit věcná práva specifikovaná v § 1169 odst. 2 NOZ na dvě základní skupiny:

- a) první skupinou jsou věcná práva zřizovaná přímo k jednotkám, jako uceleným stavebním prvkům (nikoli pouze k nemovitým věcem, které tvoří společné části). Takovými věcnými právy jsou například služebnost bytu a zástavní právo k bytu;
- b) Druhou skupinou jsou pak věcná práva váznoucí na společných částech domu, bez toho, aby aniž by se reálně dotýkala jednotky jako stavebního celku (například služebnost cesty průjezdem domu či pozemkem, služebnost inženýrských sítí, atd.).

Ad a) V první skupině je zřejmé, že oprávněný z takového věcného práva má nárok na to, aby byl vždy aktivně přítomen všech změn věci, ke které mu věcná práva náleží, neb případným zásahem do jednotky zpravidla dojde i k zásadnímu omezení jeho práva<sup>162</sup>. Zde je tedy ochrana osoby oprávněné z věcného práva ve formě možného „práva veta“ na místě. Je otázkou, zda

---

<sup>161</sup> K jednotkám vzniká jejich vymezením i věcné právo zřízené před vymezením jednotek k nemovité věci (nikoli přímo k bytu), která se následně vymezením jednotek stane společnou částí. Jedná se standardně o věcná břemena jízdy, či vedení inženýrských sítí, atd. k domu, zastavěnému pozemku či s nimi funkčně spojeným pozemkům. Takové věcné právo, ačkoli se nedotýká přímo jednotky, vážne vymezením jednotek v domě na jednotce z titulu spoluvlastnictví společných částí.

<sup>162</sup> U zástavního práva může dojít ke změně likvidity zástavy při jejím zpeněžení, a to i pouhou změnou velikosti spoluvlastnického podílu na společné věci, když tím se může změnit velikost hlasovacího podílu v rámci společenství vlastníků. U věcného břemene může dojít ke změně povinné věci takovým způsobem, že bude omezeno původně sjednané věcné právo tak, že to odporuje smyslu zřízeného věcného břemene, resp. se může stát povinná věc s výkonem věcného břemene neslučitelná.

chválit zákonodárce i v případě, kdy taková osoba není kontaktní, nekomunikuje, či svého postavení zneužívá. Pro tuto situaci NOZ nezná odpověď. V dikci NOZ tak dle autora chybí doplnění ustanovení § 1169, které by dalo osobě oprávněné z věcného práva povinnost takovou změnu odsouhlasit, pokud by se jeho práv nikterak nedotýkala. Takové ujednání by v praxi dalo rámec povoleného jednání oprávněné osoby z věcného práva a zároveň by založilo možnost vlastníkům jednotek se daného souhlasu případně domoci soudně (v řízení o nahrazení projevu vůle), čímž by došlo k odstranění případné nečinnosti či zlovůle některé z takových oprávněných osob. Pokud zákonodárce sám takovou nápravu nezajistí, je na místě, aby tuto chybějící část zákona nahradila následná soudní praxe.

Ad b) Ve druhé skupině je naopak nutné předpokládat, až na výjimky, že se změna prohlášení osob oprávněných z věcných práv dotýkat nebude. Proto zde by měla dikce NOZ stanovit nikoli povinnost získání takového souhlasu pro realizaci změny prohlášení ze strany oprávněných osob z věcných práv, ale naopak pouze konstituovat právo takových osob vyslovit svůj nesouhlas se změnou prohlášení jen pro případ, že se jich změna prohlášení bude dotýkat.

Ačkoli se autorem navrhovaná úprava, týkající se potřeby souhlasu osoby oprávněné z věcného břemene, pro případ změny prohlášení může zdát přílišně kauzuistická, má autor za to, že právě tato úprava by mohla vést k zavedení potřebné praxe katastrálních úřadů, bdících nad plněním formálních náležitostí předkládaných dokumentů v rámci vkladového řízení. Ty by tak, jak tomu mnohdy činí i v jiných případech, samy mohly vytvořit praxi, která by rozlišila konkrétně potřebná pravidla pro odlišení věcných práv do shora uvedených skupin.

#### **6.5.4. Závěrem ke změně prohlášení vlastníka**

Autor po analýze náležitostí potřebných ke změnám prohlášení v obou právních úpravách může konstatovat značnou nedokonalost úpravy týkající se této problematiky. Zákonodárce se ve snaze vyhovět dnešním potřebám změn nemovitých věcí a zároveň chránit vlastnické právo jednotlivých vlastníků jednotek pokouší najít kompromisní řešení při realizaci vůle většiny vlastníků a zároveň zajistit „nedotknutelnost“ vlastnictví.

Bohužel onu nedotknutelnost vlastnictví staví dle autora širěji, než by bylo vhodné. Samotný fakt, že je nutné zajistit pro změnu prohlášení souhlas vlastníka, kterého se změna dotýká, je určitě správným postupem. Je však namístě změnit chápání limitů, kdy je změnou vlastník jednotky ještě dotčen

a kdy už nikoli. Množina změn prohlášení, které se dle dnešní úpravy vlastníků jednotek zjevně dotýkají, je příliš široká a dle autora by bylo vhodné tuto hranici posunout a tuto množinu změn zúžit.

V dnešním pojetí je vyžadována prakticky 100 % dohoda všech vlastníků jednotek v domě při těchto změnách:

- a) změny, jejichž existence vyvolává změnu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, a/nebo
- b) změny v rozsahu změny účelu užívání stavby či změna účelu užívání jen některých jednotek, a/nebo
- c) změny stavby jako celku (např. přestavba, nástavba, přístavba).

Dle autora je toto pojetí nutné změnit, když změnou prohlášení dotýkající se všech vlastníků jednotek, by neměla být změna, která:

- a) nemění jednotku příslušného vlastníka, a zároveň
- b) se nedotýká jeho komfortu při užívání společných prostor, a zároveň
- c) mění velikost spoluvlastnického podílu v rozsahu, který nemá zásadní vliv na změnu hlasovacích práv při rozhodování v rámci společenství vlastníků (úprava takového parametru může být stanovena např. procentuálním limitem).

Dané zmírnění by dle autora odstranilo mnohdy existující zlovůli či neúčast (ať už úmyslnou či nikoli) na správě společné věci ze strany některých vlastníků, které brání rozvoji společné věci. A rozhodování o takových změnách by bylo pouze v režimu předem stanoveného kvóra vlastníků jednotek.

Procesně však musí být zajištěna i ochrana vlastníků jednotek, pokud by byli snad neoprávněně obcházeni při akceptaci/odmítnutí takové změny prohlášení. Tuto ochranu by zajistil kogentně předepsaný postup podání oferty a získání akceptace změny prohlášení s možností soudní ochrany pro případ zneužití tohoto postupu tak, aby se v zákonem stanovené době mohl oprávněný vlastník jednotky domáhat neplatnosti právního jednání. Nárok na náhradu škody by mu samozřejmě zůstal zachován taktéž.

Tato navrhovaná změna *de lege ferenda* by dle autora zjednodušila úpravu týkající se změny prohlášení a umožnila mnohým adresátům práva domoci realizace některých modernizací a úprav. Samozřejmě je na místě připustit, že takové uvolnění se sebou přinese i možné pokusy o zneužití práva, ale četnost těchto nezákonných situací je zjevně nižší, než mnohá existující bezmoc a nemohoucnost některých domů / resp. vlastníků jednotek v těchto domech, spojená se snahou překonat zlovůli, nekomunikaci, ale i reálnou

nemožnost vlastníka bytu např. kontaktovat či vyhledat (obvyklé tomu tak je u vlastníků jednotek žijících mimo Českou republiku).

## 6.6. Smlouva o výstavbě

Smlouva o výstavbě je právním institutem, který dává možnost vzniku novým jednotkám, a to jak při:

- a) zcela nové výstavbě domu (nebývá v praxi zpravidla tak častý případ); a/nebo při
- b) přístavbě, nástavbě, vestavbě či rozsáhlejších úpravách dispozic jednotek v domě<sup>163</sup>.

Smlouva o výstavbě při stanovení svých náležitostí zcela logicky navazuje na úpravu prohlášení, když způsob vymezení jednotek, vymezení společných částí, stanovení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, jakož i specifikace dalších práv spojených s domem a pozemkem a jejich správou, odpovídá pravidlům přijatým v úpravě týkající se prohlášení. Smlouva o výstavbě navíc upravuje postupy, podmíněné realizací výstavby jednotek, a to jak obligatorní, jako jsou např.:

- a) pravidla pro určení velikosti spoluvlastnických podílů k pozemku a domu před vznikem jednotek (při nové výstavbě domu);
- b) pravidla pro změnu velikosti spoluvlastnických podílů k pozemku, domu, resp. společným částem (při změně již existujícího domu);
- c) způsob úhrady nákladů na výstavbu;

tak i náležitosti zákonem nevyžadované, praxí však vynucené, jako např.:

- d) postupy pro získání stavebně-právně povolovací dokumentace;
- e) termíny výstavby;
- f) další práva a povinnosti stran při výstavbě.

Vznik vlastnictví jednotek na základě smlouvy o výstavbě má odložené věcně právní účinky, když tyto nastávají, jako bylo popsáno v části 6.1.3 a 6.2.3 této

---

<sup>163</sup> Pokud změny spočívají pouze ve změně dispozic jednotek (tedy nedochází k žádné přístavbě, nástavbě či vestavbě nových jednotek), využije se smlouva o výstavbě pouze za předpokladu, že takovou změnou dochází ke změně spoluvlastnických podílů, a/nebo ke změnám dispozic obvodových zdí jednotek. Jiné změny týkající se vnitřního členění jednotek nepodléhají povinnosti uzavírat smlouvu o výstavbě a je-li nutné takové úpravy evidovat v katastru nemovitostí, využije se změna prohlášení.

práce, až z právní skutečnosti, tj. okamžikem výstavby jednotek do stavu deklarovaného jako „rozestavěná jednotka“.<sup>164</sup>

### 6.6.1. Smlouva o výstavbě dle ZVB

Úpravu institutu smlouvy o výstavbě obsahuje § 17 a násl. ZVB. Díkce ZVB specifikuje smlouvu o výstavbě jako právní úkon, uzavíraný mezi stavebníky (pro případ výstavby nového domu s jednotkami) nebo mezi stavebníky a dosavadním vlastníkem (dosavadními spoluvlastníky) domu nebo stavebníky a dosavadními vlastníky jednotek. Okruh účastníků musí zahrnovat veškeré vlastníky stávající, jakož i budoucí. Tedy na straně dosavadních vlastníků nelze uplatnit v žádném případě aplikaci většinového kvóra, jako tomu bylo u změny prohlášení v díkci ZVB. To vyplývá i z díkce § 11 odst. 5 první věta ZVB.

Ujednání díkce ZVB bylo samozřejmě v plném rozsahu účinné do 31.12.2013. Je však dále platné a účinné i pro právní vztahy zakládáné až po 31.12.2013 (tedy v době účinnosti NOZ), když aplikace díkce ZVB pro vznik vlastnictví jednotek je stále na místě pro případ, že bude smlouva o výstavbě aplikována v domě s jednotkami vymezenými dle ZVB. Tento stav zakládá díkce § 3063 NOZ, o které již bylo pojednáno více v části 4.3.2 této práce.

Pro zákonné náležitosti smlouvy o výstavbě dle ZVB platí obsahově to, co bylo pojednáno v obecném úvodu této části práce. Když pro další analýzu si autor všímá důsledněji dopadů ustanovení § 17 odst. 2 ZVB. Toto ustanovení jako základní náležitost smlouvy o výstavbě označuje i převod spoluvlastnického práva k pozemku, pokud je spoluvlastnictví pozemku dle § 21 odst. 3 ZVB zahrnuto v budoucím vlastnictví nově vystavované jednotky. Ujednání o povinném převodu spoluvlastnického podílu na pozemku však se sebou nenese žádné zvláštní ustanovení o odkladu věcně právních účinků takového převodu, jako tomu je při vzniku jednotky. Účinnost takového převodu se tedy řídí obecnými ustanovení o převodu nemovitostí<sup>165</sup> / nemovitých věcí<sup>166</sup>. Obecně lze uvažovat pro účely § 17 odst. 2 ZVB, že převod bude uskutečněn koupí nebo darem (v krajním případě i směnou), a to za trvání obou právních úprav. Je tedy zřejmé, že smlouva o výstavbě se sebou nese dvojí okamžik věcně právních účinků, když v rozsahu převodu spoluvlastnického práva k pozemku nastávají dnem vkladu do katastru nemovitostí a ve vztahu ke vzniku vlastnictví jednotek pak jejich výstavbou.

<sup>164</sup> § 2 odst. e) a f) ZVB, resp. 1163 NOZ.

<sup>165</sup> § 133 odst. 2 OZ.

<sup>166</sup> § 1105 NOZ.

V právní teorii není na místě se touto problematikou dále šířeji zabývat. V praxi je tomu však zcela naopak.

#### **6.6.2. Absence právního nástupnictví účastníků smlouvy o výstavbě dle ZVB do 31.12.2013**

Rozdílnými okamžiky vzniku spoluvlastnictví k pozemku a vlastnictví jednotky docházelo před 31.12.2013 k mnohým nežádoucím situacím, které mají ve svém základu jeden společný prvek, tj. absence právního nástupnictví účastníků smlouvy o výstavbě ve všech částech takové smlouvy, když takové absolutní právní nástupnictví by předcházelo komplikacím změny vlastníků (účastníků smlouvy o výstavbě na straně vlastníků) po uzavření smlouvy o výstavbě. Taková změna mohla nastat jak převodem (dar, kupní smlouva, směnná smlouva, ale také zánik právnické osoby likvidací, atd.) či přechodem (zejména dědictví, odúmrtí) vlastnictví domu a pozemku (před vymezenými jednotkami), resp. převodem nebo přechodem vlastnictví alespoň jedné jednotky (či spoluvlastnického podílu na ní). Změna vlastníků přinášela totiž pro stavebníky nepříjemná úskalí, která vznikala zejména v rámci rozdílně stanovených věcně právních účinků převodu spoluvlastnického podílu na pozemku a vzniku jednotky dle smlouvy o výstavbě<sup>167</sup>. Tato úskalí vznikala zejména z pohledu převodu spoluvlastnického práva k pozemku vyžadovaného právě § 17 odst. 2 ZVB, neboť pokud došlo po uzavření smlouvy o výstavbě ke změně vlastnictví k pozemku oproti stavu deklarovanému smlouvou o výstavbě, a zákon nevytvářel automatické právní nástupnictví účastníků u všech částí smlouvy o výstavbě, stala se smlouva o výstavbě v rozsahu převodu spoluvlastnického podílu k pozemku „nepoužitelná“ ve vztahu ke vkladovému řízení před příslušným katastrálním úřadem. Tato nepoužitelnost byla vyvolána aplikací procesního postupu katastrálního úřadu dle § 5 odst. 1 písm. e) ZVVN, když katastrální úřad měl za povinnost před rozhodnutím o vkladu zkoumat, zda účastníci řízení jsou ke dni zahájení vkladového řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, a v tomto případě tuto podmínku účastníci smlouvy o výstavbě v den podání návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu nesplňovali. Aby se takové nežádoucí situaci předcházelo, byla vkladová řízení týkající se převodu spoluvlastnických podílů na pozemku před katastrálním úřadem zahajována ihned po uzavření smlouvy o výstavbě.

Uvedeným postupem se stalo následující:

---

<sup>167</sup> Taktéž tato situace zajisté přináší i mnohé komplikace při získání stavebně-právně povolovací dokumentace, to však není předmětem pojednání této práce.

- a) Do doby vzniku vlastnictví nové jednotky byly spoluvlastnické podíly k pozemku na katastru nemovitostí evidovány u vlastníků v jiné velikosti, než tomu bylo u spoluvlastnických podílů ke společným částem domu (taktéž pozemek byl evidován z tohoto důvodu na jiném listu vlastnictví).
- b) Majetková účast stavebníků na pozemku časově zásadním způsobem předcházela reálné výstavbě jednotek a ve smyslu § 18 odst. 3 ZVB<sup>168</sup> i okamžiku, kdy došlo k podání žádosti o vydání stavebního povolení pro výstavbu.

Takto „předčasné“ majetkoprávní změny posléze vyvolávaly komplikace pro případy, kdy nedošlo k získání stavebně-právní povolení dokumentace, resp. stavebník stavbu nezahájil / nedokončil do stavu vyžadovaného pro vznik nové jednotky. Zde pak zbytečně zákonodárce založil zřejmý základ sporu o navrácení majetkových poměrů k pozemku do stavu před uzavřením smlouvy o výstavbě, který bohužel dle zkušeností autora zpravidla končil ze strany vlastníků žalobou na určení vlastnictví.

Problémy s předčasným převodem však vznikaly i v případě, kdy výstavba proběhla ve smyslu smlouvy o výstavbě řádně a včas, a to v okamžiku, kdy trval stav popsany shora, tedy spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku byly odlišné. Tento stav vlastník jednotky (myšleno původní jednotky v domě již vymezené před výstavbou) byl povinen při nakládání se svou jednotkou zobrazit v textu právního úkonu (kupní smlouva, zástavní smlouva, atd.). Vlastník jednotky tak učinil s důvěrou v aktuální zápis vedený v katastru nemovitostí a uzavřel právní úkon s takovými informacemi. Mezi podáním jeho úkonu k řízení o vkladu práv a do katastru nemovitostí došlo k dokončení výstavby do stavu potřebné rozestavěnosti jednotky a stavebník podal návrh na záznam vzniku vlastnictví jednotek v domě dle změn vymezených smlouvou o výstavbě. V ten okamžik byly údaje o spoluvlastnickém podílu ke společným částem domu (které jsou zákonnou náležitostí smlouvy o převodu jednotky dle § 6 ZVB) v právním úkonu vyznačeny nesprávně a vklad práva k původní jednotce nebylo možné do katastru nemovitostí provést.

Dle autora stála za těmito aplikačními problémy právě absence právního nástupnictví účastníků v rámci všech povinných částí smlouvy o výstavbě, která by absolutním způsobem odstranila problémy časového rozlišení vzniku věcně právních účinků převodu spoluvlastnického podílu na pozemku

---

<sup>168</sup> § 18 odst. 3 stanovil smlouvu o výstavbě jako povinnou náležitost žádosti o vydání stavebního povolení. V praxi však tento požadavek stavební úřady zpravidla ignorovaly a pro účely řízení o vydání stavebního povolení vyžadovali pouhé prosté souhlasy všech dosavadních vlastníků (domu / jednotek).



a vzniku jednotky. Jakýsi pokus o takové právní nástupnictví existoval v dikci ZVB od počátku jeho účinnosti až do účinnosti jeho novelizace zák. č. 103/2000 Sb., a to v § 18 odst. 4 ZVB, a to speciálně pro úpravu smlouvy o výstavbě. Posléze toto právní nástupnictví bylo zák. č. 103/2000 Sb. ustanoveno obecně v § 20 odst. 1 ZVB. Bohužel ani jedna z úprav nebyla v rozsahu právního nástupnictví pojata tak široce, že by obsahovala i právní nástupnictví pro převod spoluvlastnických podílů na pozemku, které by se v optimálním případě převáděly až se vznikem jednotky. Tento závěr jednoznačně vyplýval z odkazu použitého v dikci § 17 odst. 2 ZVB, který převod spoluvlastnických podílů na pozemku podřizoval zvláštnímu právnímu předpisu.<sup>169</sup> Jak se s tímto problémem vypořádala dikce NOZ o tom dále v této části práce.

### **6.6.3. Absence právního nástupnictví účastníků smlouvy o výstavbě dle ZVB s účinností od 1.1.2014**

Jak již bylo vícekrát zmíněno shora, aplikaci smlouvy o výstavbě, dle dikce ZVB, je nutné využít i pro změny stavby, v níž byly vymezeny jednotky dle ZVB, po 1.1.2014. A v tomto období se aplikační problémy, spojené s § 17 odst. 2 ZVB, v rozsahu převodu spoluvlastnického podílu na pozemku nikterak nevyřešily. Navíc se však prohloubil problém se zápisem nových jednotek do katastru nemovitostí. Ačkoli vznik jednotky je samozřejmě stále vázán na právní skutečnost, a to její výstavbu, nově se již vznik vlastnictví takové jednotky dle dikce § 11 odst. 1 písm. a) NKZ zapisuje vkladem<sup>170</sup>. Při použití procesního postupu stanoveného § 17 odst. 1 písm. f) a g) NKZ pak při změně v osobách vlastníků jednotek oproti specifikaci účastníků smlouvy o výstavbě nebude možné provést ani zápis nově vzniklých jednotek. Důvodem takového výkladu je jednoznačná povinnost katastrálního úřadu zkoumat soulad okruhu osob účastnících se právního jednání s aktuálním zápisem oprávněných osob v katastru nemovitostí, tak aby navrhovaný stav ve vkladovém řízení kontinuálně navazoval na aktuální stav katastru nemovitostí. Z uvedeného existuje výjimka obsažená § 17 odst. 1 písm. g) NKZ, která počítá s možnou existencí mezery mezi dosavadním zápisem v katastru nemovitostí a stavem deklarovaným ve vkladové listině. Dle autora taková výjimka nebude na daný případ vůbec dopadat, neboť v daném

---

<sup>169</sup> Obecným právním předpisům upravujícím převody nemovitostí, kterými s účinností do 31.12.2013 byly § 133 odst. 2 OZ zejména ve spojení s § 588 a násl. OZ (kupní smlouva) nebo § 611 a násl. OZ (směnná smlouva) nebo § 628 a násl. (darovací smlouva) případně ve spojení s § 59 OBCHZ (nepeněžitý vklad do společnosti). S účinností od 1.1.2014 pak § 1105 NOZ zejména ve spojení § 2055 a násl. (darování) nebo § 2079 a násl. (koupě) nebo § 2184 a násl. (směna) případně § 19 ZOK (vklad do obchodní korporace).

<sup>170</sup> Tento závěr potvrzuje i čl. 1.2.1 POKYNU44.

případě se nejedná o vyhláškou deklarovanou „mezeru“, tedy o jakýsi chybějící zápis v katastru nemovitostí, ale naopak jde o změnu vlastnictví, která pro vkladovou listinu změnou neočekávanou. Tento nelogický paradox vzniklý nekompatibilitou dikce NOZ a NKZ je dalším z vedlejších následků nežádoucí úpravy § 3063 NOZ a jeho řešením bude buď legislativní změna na straně NKZ či NOZ, případně ustálení výkladu procesních pravidel vkladového řízení ze strany ČÚZK.

#### **6.6.4. Smlouva o výstavbě dle NOZ**

V dikci NOZ našla své místo úprava smlouvy o výstavbě v § 1170 a násl. NOZ spolu s úpravou obsaženou v § 1163 NOZ. Na rozdíl od dikce ZVB již není okruh účastníků pojmenován na stavebníky a případné vlastníky, ale NOZ již hovoří pouze o stranách, aniž by jejich pozici v daném právní vztahu rozlišoval. Stejně jako dikce ZVB i NOZ vyžaduje pro stanovení okruhu účastníků takového jednání všechny osoby, jež jsou vlastníky dosavadních nemovitých věcí, jakož i výstavbou vznikajících, a to bez výjimky. Tedy musí jít o dohodu všech zúčastněných stran.

S vědomím existence § 1169 odst. 1 NOZ se zde v rozsahu určení okruhu osob, které se samotného procesu akceptace výstavby dle smlouvy o výstavbě účastní, nabízí otázka, zda je v daném případě pro případ existence věcného práva k nemovité věci dotčené výstavbou nutný pro uzavření smlouvy o výstavbě i souhlas osoby oprávněné z věcného práva, stejně jako je tomu v případě změny prohlášení.<sup>171</sup> Pokud porovnáme po věcné stránce institut smlouvy o výstavbě a změny prohlášení, tak zjednodušeným pohledem na věc jde vždy o změnu původní nemovité věci, jejímž cílem je vznik bytového vlastnictví, a pak je na místě tyto instituty považovat za obdobné. S použitím analogie a s nutnou aplikací logického výkladu je na místě jednoznačně zhodnotit, že takový souhlas osoby oprávněné z věcného práva vyžadován je.<sup>172</sup>

Pro zákonné náležitosti smlouvy o výstavbě dle NOZ platí obsahově to, co bylo pojednáno v obecném úvodu této části práce. Nově však NOZ přináší úpravu vzájemných práv a povinností stran, která se přiměřeně řídí nově dle ustanovení o společnosti. Úprava společnosti je obsažena v § 2716 až 2746 NOZ a její přiměřenou aplikaci zjevně zákonodárce nabízí zejména pro případy, kdy smlouva o výstavbě nebude upravovat vztahy účastníků natolik podrobně, že bude nutné nějaké vodítko pro pravidla upravující jejich

---

<sup>171</sup> Srov. část 6.5.3 této práce.

<sup>172</sup> POKYNY44 s ním však jako s povinnou náležitostí návrhu na vklad vlastnického práva k jednotkám dle smlouvy o výstavbě (oproti části týkající se změny prohlášení) nepočítají.

vzájemné vztahy nalézat v zákonné úpravě. Jak již bylo uvedeno shora dikce NOZ nerozlišuje účastníky smlouvy o výstavbě na vlastníky a stavebníky a tak dle § 1170 NOZ by mělo přiměřené použití úpravy společnosti dopadat na všechny účastníky smlouvy o výstavbě. Dle autora je tomu však zcela jinak a zájmem zákonodárce je přiměřeným využitím úpravy pro společnost dát rámec jen vztahům mezi stavebníky. Tento závěr je logickým vyústěním pohledu na věc a zároveň je potvrzen zájmem zákonodárce uvedeným v důvodové zprávě. Dle záměru zákonodárce musí být pro smlouvu o výstavbě použita kogentní úprava týkající se (i) určení vkladů společníků (zcela jistě tomu tak může být jen na straně stavebníků), dále (ii) práva na informace o hospodaření a společných záležitostech (to opět platí zejména pro stranu stavebníků) a jako poslední (iii) pak práv a povinností účastníků vůči třetím osobám<sup>173</sup> (zjevně myšleno práv a povinností stavebníků vůči vlastníkům).

V rámci úpravy práv a povinností účastníků smlouvy o výstavbě má autor za to, že již dosavadní praxe ukázala, že není na místě podceňovat tuto náležitost smlouvy o výstavbě. Nastavení pravidel mezi stavebníky a vlastníky, jakož i mezi stavebníky navzájem, je důležitou součástí smlouvy o výstavbě. Odkaz na přiměřené využití úpravy společnosti snad tuto zkušenost do budoucna u dotčených adresátů práva jen podpoří.

#### **6.6.5. Odstranění aplikačních problémů původní úpravy ZVB vyplývající z absence právního nástupnictví účastníků smlouvy o výstavbě**

Stejně jako v dikci ZVB je i v dikci NOZ povinnost účastníků smlouvy o výstavbě vyrovnat do budoucna podíly na předmětu spoluvlastnictví. Pro případ neexistence vymezených jednotek před výstavbou se jedná, stejně jako v dikci ZVB, o převod spoluvlastnického podílu na pozemku (včetně domu, je-li vystavěn)<sup>174</sup>. A v případě již existujícího vymezení jednotek však s tou obměnou, že ve smyslu vymezení společných částí, tak jak jsou upraveny v § 1160 a násl. NOZ, se již nepřevádí dle § 1172 odst. 2 NOZ jen spoluvlastnické podíly na pozemku, ale na celých společných částech<sup>175</sup>.

Autor v této části naváže přímo na otázku vynesenu shora, a to zda se dikce NOZ vypořádala s aplikačním problémem původního ustanovení § 17 odst. 2 ZVB, který vznikl pro případ, že došlo mezi uzavřením smlouvy o

---

<sup>173</sup> Viz zejména § 2736 NOZ, který upravuje solidaritu společníků.

<sup>174</sup> § 1171 a 1172 odst. 1 NOZ.

<sup>175</sup> Zde je vhodné upozornit na tu skutečnost, že přestavba stávajících jednotek v domě s již vymezenými jednotkami vůbec nemusí změnu podílů na společných částech dle § 1172 odst. 2 NOZ vyvolat, a to v případě, kdy je spoluvlastnický podíl dle § 1161 NOZ stanoven pro všechny jednotky stejně a počet jednotek se výstavbou nezmění.

výstavbě v domě s již vymezenými jednotkami a zápisu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí ke změně vlastnictví některé z jednotek původních vlastníků. Odpověď na tuto otázku není jednoznačná.

Důvodem pro mírný optimismus ve věci je skutečnost, že zákonodárce nově odložil účinky změny (převodu) spoluvlastnických podílů na společných částech dle § 1172 odst. 2 NOZ až na dobu po vzniku jednotky, čímž došlo k omezení možného vzniku věcně právních účinků převodu spoluvlastnických podílů na společných částech před vznikem jednotky, což je úprava zcela žádoucí. Zákonodárce tak předpokládá, že změny spoluvlastnických podílů na společných částech budou předkládány ke vkladovému řízení před příslušným katastrálním úřadem spolu s návrhem na vklad vlastnického práva k nově vzniklé jednotce.<sup>176</sup> Účinky takového současného vkladu pak v rozsahu zápisu jednotky do katastru nemovitostí jsou deklaratorní a v rozsahu změny spoluvlastnických podílů na společných částech naopak konstitutivní.

Opačně však je na místě přijmout jistou skepsi, jejíž důvody jsou tyto:

- a) Díkce NOZ neobsahuje výslovné ujednání, v rámci kterého by existovalo právní nástupnictví při změně vlastnictví jednotky pro případ smlouvy o výstavbě. Zákonodárce sice obecné právní nástupnictví konstituuje v § 1106, ale je otázkou, zda aplikaci daného ustanovení pro případ převodu spoluvlastnického podílu přijmout<sup>177</sup>. Při rozšířeném výkladu lze toto pravidlo použít dle autora i pro daný případ. Avšak chybí zde povinná informovanost nabyvatele, jako je ustanovena u závad na věci v § 1107 NOZ. S jistou nadsázkou by bylo možné aplikovat § 1106 NOZ s využitím povinnosti informovanosti dle díkce § 1107 NOZ. Ale taková praxe dosud není na místě a ukáže teprve čas, zda je toto vývoj správným směrem. Další jistý pokus o ustanovení nástupnictví učinil zákonodárce v díkci § 1176 NOZ, ale ta dle autora opět nedopadá přímo na převod spoluvlastnického podílu na společných částech a sahá pouze na pravidla spojená s hospodařením a správou domu a těžko lze toto ustanovení rozšířit i na nástupnictví pro případ smlouvou o výstavbě založených budoucích převodů spoluvlastnických podílů na společných částech.
- b) Procesní postup katastrálních úřadů nastolený díkcí § 17 odst. 1 písm. f) a g) NKZ s akceptací možného rozporu mezi aktuálním stavem zápisu v katastru nemovitostí a předkládané vkladové listiny (smlouvy

---

<sup>176</sup> To potvrzuje i čl. 1.3.2. POKYNU44.

<sup>177</sup> § 1106 NOZ stanoví: „Kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva povinnosti s věcí spojená“.

o výstavbě uzavřené předchozími vlastníky původních jednotek v domě) podle názoru autora nepočítá.<sup>178</sup>

Tedy ze shora uvedeného vyplývá, že opět v dikci NOZ a souvisejících předpisů (myšleno NKZ) dochází k nejasnostem, které vyvolávají paradoxně až nemožnost vkladu práv, vyplývajících ze smlouvy o výstavbě uzavřené v domě s již vymezenými jednotkami, pokud by došlo ke změně vlastnictví u některé z původně vymezených jednotek v domě v období mezi uzavřením smlouvy o výstavbě a vkladem (resp. správněji podáním návrhu na vklad) práv, vyplývajících z této smlouvy do katastru nemovitostí. Dokonce oproti nekomfortnímu stavu právní úpravy, platné do 31.12.2013, se daný problém ještě prohloubil, neboť nová jednotka se zapisuje do katastru nemovitostí vkladem (nikoli záznamem jako tomu bylo do 31.12.2013) a postup dle § 17 odst. 1 písm. f) a g) se aplikuje i pro zápis jednotky. Bohužel ani ČÚZK při svém výkladu nepřijal v POKYNECH44 k tomuto problému žádné stanovisko.

Řešení nekomfortního právního stavu s aplikací § 1172 odst. 2 popsaného shora je několikero:

- a) Formou legislativní úpravy NOZ a případně i NK (o tom podrobněji dále);
- b) Formou vytvoření výkladového stanoviska k § 17 odst. 1) písm. f) a g) právě se zaměřením na daný problém, které umožní katastrálním úřadům s použitím právního nástupnictví dle ustanovení § 1106, 1107 a 1176 NOZ zapisovat práva vyplývající ze smluv o výstavbě i pro případ, že dojde ke změně okruhu dotčených účastníků mezi uzavřením smlouvy o výstavbě a vkladem práv z této smlouvy do katastru nemovitostí. Tento postup by pak pro ochranu práv třetích osob (myšleno vlastníků nově nabývajících jednotek v daném mezidobí, či osob nabývajících v daném čase věcná práva k jednotkám) vyžadoval zveřejnění poznámky o uzavření smlouvy o výstavbě na příslušných listech vlastnictví tak, aby měly takto do práv ze smlouvy o výstavbě vstupující třetí osoby možnost se s informací o uzavřené smlouvě o výstavbě předem seznámit, a tím si zjistit vše potřebné o tom, jakým způsobem se jich smlouva o výstavbě dotýká.
- c) Zřízením zákazu převodu jednotek v době existence uzavřené a dosud nerealizované smlouvy o výstavbě.

Poslední z navržených řešení pod písm. c) je nutné dle autora zcela zamítnout, neboť takové řešení by bylo nevstřícné pro adresáty práva a

---

<sup>178</sup> Srov. část 6.6.3 této práce.

zároveň vlastníci původních jednotek by byli demotivováni smlouvy o výstavbě uzavírat.

Druhá cesta nastíněná pod písm. b) shora je zásadně jednodušší a časově nikoli náročná než ta první a ke svému cíli jistě vede. Dle autora je však nekoncepční napravovat legislativní nesrovnalosti výkladem, který smysl zákona přesahuje, resp. v tomto případě jej možná vykládá i proti jeho smyslu. Proto je dle autora je na místě navrhnout koncepci, která by celý problém řešila legislativně.

Jedinou legislativní změnou při zachování dualistické teorie (koncepce spoluvlastnické), která by závadný stav odstranila, je konstituce nové speciální změny spoluvlastnických podílů, která by byla koncipována jako nový zvláštní přechod práv a nastávala by s účinností vkladu nové (změněné) jednotky do katastru nemovitostí automaticky, a to bez dalšího, tj. bez využití jiného standardního smluvního typu pro převod spoluvlastnických podílů (koupě, darování, atd.). Toto řešení by nebylo již nijak závislé na změnách ve vlastnictví jednotek po uzavření smlouvy o výstavbě a vyžadovalo by pouze zveřejnění informace o existenci uzavřené smlouvy o výstavbě, jak bylo navrženo u možného výkladu ČÚZK shora. Tím by byla zajištěna veřejně dostupná informace o připravované výstavbě tak, aby byla upravena dobrá víra třetích osob (nabyvatelů).

Jiným řešením by bylo upuštění od spoluvlastnické koncepce dualistické teorie a přijetí koncepce vlastnictví bytu, když spoluvlastnický podíl na společných částech by majetkoprávně byl v pozadí a se vznikem vlastnictví k jednotce by akcesoricky spoluvlastnický podíl na společných částech (a to včetně úpravy jeho výše) následoval v nastaveném algoritmu osud vývoje všech jednotek v domě, aniž by musel být jakkoli převáděn. Dané řešení je však natolik nekompatibilní s dosavadním vývojem bytového vlastnictví v České republice, že je nutné jej v nynějším právním prostředí bez dalšího odmítnout.

#### **6.6.6. Změna budoucích jednotek stavěných na základě smlouvy o výstavbě**

V rámci smlouvy o výstavbě je v obecné rovině vhodné se pozastavit ještě nad jedním jevem, který se objevuje prakticky při každé výstavbě. Tímto jevem je existence rozdílného reálného provedení výstavby jednotek oproti stavu předpokládaného textem smlouvy o výstavbě. Tyto změny jsou trojího charakteru:

- a) Prvně se jedná o změny, které vzniknou při získávání stavebně-právně povolovací dokumentace. Zpravidla platí, že se smlouva o výstavbě uzavírá dříve, než je dokončena kompletní dokumentace pro řízení o vydání stavebního povolení a taktéž dříve, než stavebník získá veškerá závazná stanoviska, která mohou (byť zpravidla nikoli zásadně) původně plánovanou stavbu změnit.
- b) V druhé řadě jde o nuance, které si vyžádá zpravidla reálné provádění stavebních prací, aniž by takové změny spadaly do nutnosti změny stavebně-právně povolovací dokumentace<sup>179</sup>.
- c) V třetí řadě se jedná o změny zásadnějšího charakteru, ke kterým je nutno získat rozhodnutí o změně stavby před dokončením ve smyslu § 118 NSZ.

Řešení daných změn ZVB ani pro jednu z uvedených množin neřeší a dle autora platí, pokud má být v katastru nemovitostí zápis proveden věrně s reálným stavem nemovitosti, je nutné v režimu ZVB uzavřít dodatek ke smlouvě o výstavbě. Bývá zpravidla nelehký úkol zajistit takové uzavření dodatku ke smlouvě o výstavbě, pokud na takové změně nemají zájem všichni účastníci smlouvy. V praxi se tento případ řešil tak, že stavebník byl povinen vystavět nové jednotky v rozsahu, který odpovídal stavebně-právně povolovací dokumentaci a posléze se v rámci obecné povinnosti všech vlastníků jednotek v domě domáhal, aby tito podepsali potřebné dokumenty ve smyslu ohlášení změny nemovitosti dle § 10 odst. 1 písm. d) KZ. Pokud některý z vlastníků takovou povinnost nesplnil, bylo možné u takto nečinných vlastníků žádat soud o nahrazení projevu vůle, a to právě v rámci povinnosti stanovené § 10 odst. 1 písm. d) KZ.

Zásadní zlepšení hmotněprávních postupů při vypořádání změn reálného provedení stavby oproti původním předpokladům v době uzavírání smlouvy o výstavbě přináší díkce § 1174 NOZ. Toto ustanovení:

- a) Považuje výstavbu za řádnou, pokud jsou odchylky nepatrné a bylo možné je na straně účastníků smlouvy předpokládat<sup>180</sup> a ve své podstatě koncipuje ve spojení s § 37 odst. 1 písm. d) NKZ povinnost všech dotčených vlastníků změnu akceptovat a v konečném důsledku ji doložit potřebnými hmotně-právními listinami k zápisu do katastru nemovitostí. Pro případ, že nedojde k akceptaci daných odchylek, je oprávněna každá ze stran smlouvy o výstavbě požádat soud o určení způsobu vypořádání takových odchylek.<sup>181</sup>

<sup>179</sup> Jedná se o nepatrné změny dle § 121 odst. 1 NSZ.

<sup>180</sup> V praxi se bude pravděpodobně jednat o odchylky upravené v § 121 odst. 1 NSZ.

<sup>181</sup> Na to jaká bude v dané věci přijatá rozhodovací praxe soudů, bude nutné ještě vyčkat, je však dle autora vhodné očekávat, že daným určením způsobu vypořádání musí být logicky

- b) Umožňuje předpokládat od počátku v textu smlouvy o výstavbě jisté odchylky původně plánované stavby, a tyto předpoklady zahrnout do ujednání smlouvy o výstavbě. Je pak pouze na stavebníkovi, aby se do limitů daných smlouvou o výstavbě „trefil“ a po vzniku jednotky svým prohlášením o stavu rozestavěnosti<sup>182</sup> v limitech daných smlouvou o výstavbě deklaroval stav jednotky a s tím spojené velikosti převáděných spoluvlastnických podílů na společných částech.

Řešení možných odchylek stavby oproti stavu předpokládaného v době podpisu smlouvy o výstavbě v režimu NOZ má své opodstatnění, zejména pak v majetkoprávních vztazích, a je určitě na místě takovou úpravu posoudit jako vhodný krok vpřed.

### **6.7. (Ne)Soulad vymezení jednotek se stavebně-právně povolovací dokumentací**

V dosavadní praxi existuje mnoho případů, kdy vymezení jednotek prohlášením či smlouvou o výstavbě neodpovídá stavebně-právně povolovací dokumentaci (tzv. kolaudovanému stavu).<sup>183</sup>

Dle dikce ZVB bylo na místě taková vymezení jednotek označit jako neplatná, neboť dle ustanovení § 2 odst. b) a c) ZVB se bytem a nebytovým prostorem rozumí pouze ty prostory, kterou jsou k danému účelu určeny rozhodnutím stavebního úřadu. Zároveň ZVB výslovně stanoví, že jednotkou nemohou být společné prostory domu, příslušenství bytu a příslušenství nebytového prostoru. Původní soudní praxe se držela striktně daného zákonného limitu pro určení, zda se v souzených případech jednalo o řádně vymezené jednotky ve smyslu příslušných ustanovení ZVB a pokud tomu tak nebylo, označovala vymezení jednotek za absolutně neplatné.<sup>184</sup> Takový

---

rozhodnutí, které bude splňovat podmínky pro vkladovou listinu dle § 15 odst. 1. písm. a) NKZ a bude se jednat buď o rozhodnutí o určení vlastnictví, nebo soud bude v tomto případě nahrazovat projev vůle všech zúčastněných, kteří odchylky neakceptovali dobrovolně. Autor se v rámci procesní vhodnosti, jakož i hospodárnosti řízení (spočívající ve stanovení účastníků) přiklání k variantě nahrazení projevu vůle, neboť pak nebude nutné žalovat všechny vlastníky jednotek v domě, ale pouze ty, kteří neakceptovali předmětné odchylky.

<sup>182</sup> Prohlášení vlastníka nové jednotky dle § 30 odst. 4 NKV (ve spojení s čl. 1.2 písm. c) POKYNŮ44), které ve svém textu musí přímo navazovat na smlouvou o výstavbě stanovené odchylky v provedení stavby.

<sup>183</sup> Dokonce dle zkušeností autora existuje mnoho případů, kdy neexistuje soulad reálného stavu se stavem kolaudovaným, jakož ani stav evidence v katastru nemovitostí nevykazuje shodu s oběma uvedenými stavy (tj. ani s reálným ani s kolaudovaným) - takový případ je deliktním jednáním vlastníků staveb a tato problematika spíše zasahuje do praxe dohledu stavebních úřadů nad dodržováním stavebně-právních předpisů a nikoli do problematiky této práce, proto se jí autor dále nevěnuje.

<sup>184</sup> Srov. např. Rozhodnutí NS ČR sp.zn. 28 Cdo 1788/2003.



postup soudů byl přílišně restriktivní a nedostatečně chránil práva nabytá třetími osobami v dobré víře, což posléze deklaroval i Ústavní soud ve svém nálezu č. II ÚS 87/2004. Postupem času se tedy judikatura ve věci uvolňovala a při možném stanovení neplatnosti vymezení jednotek v domě v první řadě stavěla proti sobě (i) důsledky porušení pravidel stanovených ZVB (tj. zejména míru a závažnost porušení vymezení jednotek proti kolaudovanému stavu) a (ii) důsledky možného vyslovení neplatnosti vymezení jednotek s ohledem na možný vznik škod na straně oprávněných osob z vlastnických či jiných věcných práv k jednotkám, které svá práva nabyly v dobré víře.<sup>185</sup>

Jak vyplývá shora, soudní praxe se s platností vymezení jednotek vypořádala racionálně, a to překonáním dikce ZVB s využitím logického uspořádání právních vztahů a ochrany práv nabytých v dobré víře. Dikce NOZ tuto soudní praxi v základním rozsahu převzala, když zamezila v dikci § 1167 NOZ možnost vyslovení neplatnosti prohlášení (analogicky je pod toto ustanovení nutno zahrnout i další případy vzniku vlastnictví jednotky) pro případ, že došlo k převodu přechodu jednotky od osoby, která jednotku originálně při jejím vymezení nabyla. Z daného ujednání je zřejmé, že zákonodárce vytváří nevyvratitelnou právní domněnku existence dobré víry na straně nabyvatele jednotky. Toto ustanovení zásadním způsobem posílí ochranu nabyvatelů bytů, když ti již nebudou nuceni před nabytím jednotky zkoumat soulad kolaudovaného stavu všech jednotek a společných částí se zápisem v katastru nemovitostí, jak se tomu mnohdy stávalo. A opět je na místě posoudit danou úpravu jako krok vpřed.

Zároveň NOZ s dikcí § 1168 nově přináší institut opravy vad prohlášení, když k této opravě zmocňuje původního vlastníka nemovité věci, který prohlášení učinil (tzv. původce prohlášení). A neučiní-li ten nápravu sám, mohou ji dle daného ustanovení NOZ učinit dotčení vlastníci jednotek, případně na návrh osoby, která prokáže právní zájem, tak učiní soud. Ačkoli se zdá, že tak případná vada může být odstraněna bez uskutečnění procesu změny prohlášení, který je rozebrán v části 6.5.2 této práce, praxe bude pravděpodobně jiná. Ve smyslu ochrany všech dotčených osob totiž katastrální úřady z POKYNU<sup>44</sup> budou vždy vyžadovat doložení jednomyslného souhlasu všech vlastníků jednotek v domě.<sup>186</sup> Tím je zjednodušení procesu opravy vady prohlášení zcela popřeno a jeho aplikace

<sup>185</sup> Srov. např. Rozhodnutí NS ČR sp.zn. 28 Cdo 2120/2004, sp. zn. 22 Cdo 3248/2008.

<sup>186</sup> Tento postup vyplývá ze standardní opatrnosti orgánů státní správy při výkladu právních předpisů a je nutné očekávat, že katastrální úřady budou čl. 8 odst. 1 POKYNU<sup>44</sup> vykládat velmi široce, aby se vyhnuly případnému subjektivnímu hodnocení v tom, kdo a jakým způsobem je z řad vlastníků opravou dotčen. Tedy katastrální úřady budou v praxi považovat převážnou většinu oprav za změnu, která se dotýká všech vlastníků jednotek.

je zjevně méně přijatelná, než postup stanovený § 1169 NOZ pro změnu prohlášení.

#### **6.8. Okrajově k ochraně nájemce bytu při originálním vzniku vlastnictví jednotky**

Jak již bylo uvedeno shora v části 4.2.2 této práce, při originálním vzniku vlastnictví jednotky dle ZVB byla zachovávána ochrana nájemce (fyzické osoby) bytu, a to jak při vzniku originálním (§ 5 odst. 5 ZVB), tak i derivativním (§ 22 ZVB). Tato ochrana navazovala na státem prosazovaný zájem ochrany zajištění bytových potřeb občanů, jehož kořeny nutno hledat zejména v době existence socialistického zřízení na území tehdejšího Československa. V daném období bylo osobní užívání bytu a posléze počínaje novelizací OZ zákonem č. 509/1991 Sb. nájemní právo k bytu pod silnou ochranou státu, a tento spíše politický prvek se zrcadlil i v úpravě bytového vlastnictví dle ZVB.

Dikce ZVB tak dle tehdejší politické vůle zajišťovala nájemcům bytů formou ustanovení § 22 ZVB v první fázi absolutní a neomezené právo přednostního nabytí bytu a posléze v druhé fázi pak ještě navazující právo předkupní. S ohledem na možné zneužití tohoto práva nájemce při originálním vzniku jednotky došlo s výjimkou prohlášení k omezení využití všech ostatních způsobů originálního vlastnictví jednotky u stávajících jednotek (tzn. netýká se logicky vymezení nových jednotek formou smlouvy o výstavbě). Omezení se tak týkalo dohody o vypořádání podílového spoluvlastnictví, dohody o vypořádání společného jmění manželů a dohody o změny rozsahu společného jmění manželů. Zároveň pak dopadalo omezení na veškerá rozhodnutí soudu o vypořádání podílového spoluvlastnictví, o vypořádání společného jmění manželů a ve věci změny rozsahu společného jmění manželů. Omezení bylo podmíněno existencí alespoň jednoho bytu v domě s nájemcem, fyzickou osobou. Posléze judikatura tuto podmínku zmírnila, když bylo určeno, že tato ochrana nájemce dopadá pouze na případy stabilního dlouhodobého nájmu, nikoli o krátkodobé užívání bytu.<sup>187</sup>

Reálný dopad tohoto omezení byl však do jisté míry neúčinný, když bylo-li vymezení jednotek činěno smluvně, v hojném počtu jej spoluvlastníci domu obcházeli tak, že nejprve učinili prohlášení a všechny jednotky jim připadly do podílového spoluvlastnictví ve stejném poměru, jak byly stanoveny spoluvlastnické podíly před vymezením jednotek. Ve druhé fázi pak vypořádali své podílové spoluvlastnictví k jednotkám, a tím bylo omezení § 5

---

<sup>187</sup> Srov. Nález ÚS ČR sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.

odst. 5 ZVB překonáno. Ať již posoudíme dané řešení za nezákonné z důvodu obcházení zákona, či nikoli, je vhodné analyzovat reálný následek zmíněného ustanovení:

- a) Dané omezení nezamezilo vůli spoluvlastníků či manželů jednotky vymezit; a zároveň
- b) i když vznikly jednotky prohlášením a následným vypořádáním, jak bylo uvedeno shora, nájemcům vždy zůstávalo právo přednostního nabytí a předkupní právo dle § 22 odst. 1 a 2 ZVB zachováno, neboť převod v rámci vypořádání se nepovažoval ve smyslu § 22 odst. 3 ZVB (za použití § 7 ZVB) za první převod jednotky; a zároveň
- c) toto ustanovení zásadním způsobem omezovalo soudy právě při vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání společného jmění manželů či změně rozsahu společného jmění manželů využívat ve své rozhodovací praxi možnost rozdělení věci formou vymezení jednotek a jejich přikázání do vlastnictví.

Tedy po krátké analýze dopadů omezení § 5 odst. 5 ZVB nelze, než zhodnotit, že jeho existence byla zastaralá a v praxi neúčinná. Tento názor přijal zjevně i zákonodárce, když z díkce NOZ tento zastaralý a neúčinný institut v rámci originárního nabytí vlastnictví jednotky vymizel. Ochrana nájemce je pak ponechána pouze v pozici jeho předkupního práva dle § 1187 odst. 1 NOZ, když takové právo již nemá dopad na problematiku zahrnutou do této práce.

## 7. Závěrem / Resume

Tato práce se zaměřuje na pojmosloví a originární vznik vlastnictví jednotek v rámci dvou úprav bytového vlastnictví dle zák. č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) a dle zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).

Jednotlivé pojmy a právní instituty autor podrobuje analýze, vyhledává problémy při jejich výkladu a při jejich praktickém využití, srovnává je v rámci obou předmětných úprav. Následně hodnotí, zda úprava bytového vlastnictví, přijatá v novodobém civilním kodexu, vedla správným směrem při odstraňování analyzovaných problémů úpravy účinné do 31.12.2013. V konečné fázi u těch pojmů a právních institutů, které dosud označuje za problémové, přináší autor své návrhy *de lege ferenda*.

Ze zkušeností v advokátní praxi, z poznatků od kolegů, od pracovníků katastrálních úřadů, ale zejména z poznatků od běžných adresátů práva dotčených problematikou bytového vlastnictví (jak okrajově v rámci osobních zkušeností se zajišťováním svých bytových potřeb, tak i hlouběji při realitní podnikatelské činnosti) lze jednoznačně zhodnotit toto:

- a) Problematika bytového vlastnictví v legislativním rámci ZVB byla koncepčně ucelená, ve svých jednotlivostech však mnohdy nesrozumitelná a zbytečně administrativně náročná a omezující. Danou náročnost a omezení odůvodňovala ochranou vlastnického práva či práva uživatelů bytů.
- b) Nová úprava bytového spoluvlastnictví v NOZ jde vstříc novým trendům v rámci dané problematiky. Vyhýbá se kauzalitě práva a reaguje na nedostatky ZVB, které bylo nutno aplikačně upravit četnou judikaturou. I v dikci NOZ zůstávají dále nejasnosti, které bude nutno judikaturou ustálit. Obecně lze však změnu označit za zdařilou a krokem vpřed.

Ohledně návrhů *de lege ferenda*, obsažených v této práci pak obecně platí:

- a) Pro zachování základních pravidel logického a gramatického uspořádání právních norem a jejich vzájemného propojení, by mělo dojít v nejvyšší možné míře ke sjednocení definic právních pojmů v rámci právního řádu jako celku tak, aby nedocházelo k rozporům při srovnání definic téhož pojmu obsažených ve více právních normách zároveň.
- b) Civilním kodexem konstituované právní instituty bytového vlastnictví by měly být zjednodušeny tak, aby se staly srozumitelné pro běžné

adresáty práva a nepřinášely v praxi komplikace, jejichž řešení nalézá těžko i odborná veřejnost.

The present study is concerned with the terminology and original formation of ownership of units within two regulations of flat ownership as per Act No. 72/1994 Coll. (the Act on Ownership of Flats) and Act No. 89/2012 Coll. (the Civil Code).

The author analyses individual terms and legal institutes, and identifies problems arising from the construction and practical use of the same, comparing such terms and legal institutes in the scope of two regulations concerned. Following from this point, the author's objective is to determine if the regulation of flat ownership adopted in the new Civil Code has been a step in the right direction in the perspective of removing the analyzed problems of the regulation effective by 31.12.2013. Ultimately, for terms and legal institutes designated as problematic, the author provides his *de lege ferenda* proposals.

Based on experience in the practice of law, findings of colleagues of Cadastral Offices, and primarily, information received by common addressees of the law who are affected by issues of flat ownership (using both marginal personal experience in arranging for own housing needs and more intensive experience earned during real estate business activities), the following may be postulated:

- a) The issues of flat ownership embedded in the legislative framework of the Act on Ownership of Flats were conceptually coherent; however, with respect to particular details, it was incomprehensible and imposed needless administrative requirements and limitations. These requirements and limitations were justified by the protection of proprietary rights and rights of users of flats.
- b) The new regulation of joint ownership of flats in the new Civil Code meets new trends as regards the issues concerned. The regulation avoids the causality of law, and responds to weaknesses of the Act on Ownership of Flats, which called for a regulation in terms of application by copious case law. Nevertheless, the wording of the new Civil Code remains to contain certain ambiguities that will have to be established by case law. In general, the change in the regulation may be identified as successful and a step forward.

With respect to *de lege ferenda* proposals offered in the present study, the following holds true in general:

- a) In order to retain essential rules of the logical and grammatical arrangement and interconnection of legal standards, definitions of legal terms should be unified in the legal order to the greatest extent possible such that there appear no discrepancies in the comparison of definitions of the same term contained in more rules of law at the same time.

Legal institutes of ownership of flats should be simplified in the Civil Code to such extent that they become comprehensible for common addressees of the law and cause no complications in practice, the solution to which is found by experts themselves only with difficulty.

## **8. Abstrakt / Abstract**

V práci nazvané „POJMOSLOVÍ A ORIGINÁRNÍ VZNIK VLASTNICTVÍ JEDNOTKY V DIKCI ZÁK. Č. 72/1994 SB. A ZÁK. Č. 89/2012 SB.“ se autor pokouší analyzovat některé teoretické, ale i praktické problémy, vznikající při výkladu pojmů bytového vlastnictví a realizaci vzniku originárního vlastnictví jednotek ve světle úpravy zák. č. 72/1994, o vlastnictví bytů a zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a zároveň označit možná řešení odstranění těchto problémů.

In his work titled “ TERMINOLOGY AND ORIGINAL FORMATION OF OWNERSHIP OF A UNIT WITHIN THE WORDING OF ACT NO. 72/1994 COLL. AND ACT NO. 89/2012 COLL.“, the author endeavours to analyse selected theoretical and practical problems arising upon the construction of terms related to ownership of flats and the execution of the formation of original ownership of units in light of the regulation of Act No. 72/1994, Coll., on Ownership of Flats, and Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, and in addition, the author's objective is to identify possible solutions to eliminating these problems.

## **9. Seznam klíčových slov / List of key words**

Bytové vlastnictví / Ownership of Flats

Originární vznik vlastnictví jednotky / Original formation of ownership of a unit



## **10. Seznam použitých pramenů**

### **10.1. Použitá literatura**

- Kincl, J., Urfus, V., Římské právo, 1. vydání. Edice Učebnice. Praha: Panorama, nakladatelství a vydavatelství, 1990. 476 s
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 2., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2002. 473 s
- Čáp, J., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s 568
- Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2011. 600 s
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., a kol. Občanský zákoník. Komentář. 8. Vydání, Praha : C. H. Bek, 2003, 1219 s
- Kabelková, E., Schödelbauerová, P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 213, 360 s.
- Luby, Š., Vlastnictvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, 518 s
- Petr, P. Vlastnictví bytů v Evropě. Brno: Sokrates, 2013, 129 s
- Eliáš, K.: Věc jako pojem soukromého práva: Právní rozhledy 4/2007, s. 119
- Kotrady, P.: Garáž v domě s jednotkami: Právní rádce 4/2007, s. 15
- Dvořák, T.: Poznámky ke společným částem domu: Právní fórum 12/2008, s. 493
- Čáp, J.: Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů: Právní fórum 6/2010, s. 245
- Dvořák, T.: Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb: Právní fórum 6/2010, s. 254

- Vlasák, M.: Předkupní právo podle § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů: Právní fórum 6/2010, s. 298
- Dvořák, T.: Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku: Právní rozhledy, 15-16/2013, s. 553

## 10.2. Související použité prameny

- Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013, zveřejněno na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vykladova-stanoviska/>
- POKYNY Č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20.12.2013 č.j. ČÚZK25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí Oprava: ČÚZK-00090/2014-22 Změna: ČÚZK-07952/2014-22 Změna: ČÚZK-01188/2015-22, zveřejněno na <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42.aspx>
- POKYNY Č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí, Změna: 4163/2000-23 Změna: 463/2001-23 Změna: 11/2002-23 Změna: 6298/2009-22, zveřejněno na <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-16-30.aspx>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 2. konsolidovaná verze dostupná na oficiálních webových stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

## 11. Použité zkratky

OZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZVB	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé, vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
ZOVB	zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů
KZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
ZVVN	zákon č. 265/1992 sb. o zápisem vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí
NKZ	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
NBS	nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdější předpisů
SZ	zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
NSZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
KV	vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) (katastrální vyhláška)
NKV	vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
Listina	Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

OBCHZ      zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník  
ZOK         zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

POKYNY44 POKYNY Č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20.12.2013 č.j. ČÚZK25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí Oprava: ČÚZK-00090/2014-22 Změna: ČÚZK-07952/2014-22 Změna: ČÚZK-01188/2015-22, zveřejněno na <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42.aspx>

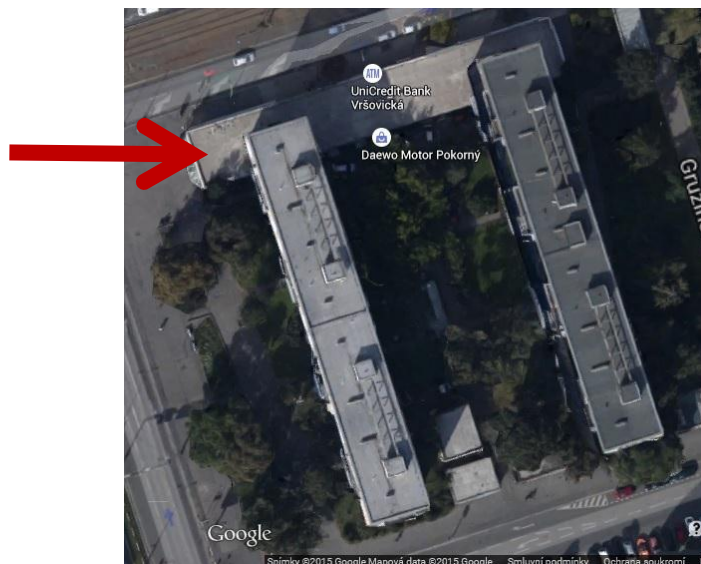
POKYNY24 POKYNY Č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí, Změna: 4163/2000-23 Změna: 463/2001-23 Změna: 11/2002-23 Změna: 6298/2009-22, zveřejněno na <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-16-30.aspx>

ČÚZK        Český úřad zeměměřičský a katastrální

U zkratk právních předpisů jsou v textu této práce vždy uvedena konkrétní znění předpisu a není-li tomu tak, pak platí, že se jedná o poslední aktuální znění ke dni vypracování této práce tj. k 5. červnu 2015.

## 12. Obrazová příloha

Obr. 1 – ulice Vršovická, Praha 10



Obr. 1 – ulice Vršovická, Praha 10



Obr. 3

